

# Texte de la décision

R. G : 08/ 01088

Décision du  
Tribunal de Grande Instance de LYON- 10o ch  
Au fond  
du 11 octobre 2007  
RG : 1997/ 14773

SCI PLACE VENDOME

C/

Synd copropriétaires IMMEUBLE VOLUME II DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PLACE VENDOME 139 RUE VENDOME LYON 06  
SA SOGELYM STEINER  
SAS AUREA

X...

Y...

SA MAF  
SA INGEROP

Z...

STE SUEZ ENERGIE SERVICES  
Société AXIMA  
ALBINGIA  
Compagnie AXA FRANCE  
SA GENERALI ASSURANCES  
SA AXA FRANCE

COUR D'APPEL DE LYON

ARRET DU 14 Décembre 2010

APPELANTE :

SCI PLACE VENDOME  
représentée par ses dirigeants légaux  
17 rue d'Antin  
75002 PARIS

représentée par la SCP BRONDEL-TUDELA, avoués à la Cour

assistée de Me PICOT D'ALIGNY, avocat au barreau de PARIS

INTIMES :

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES  
de l'immeuble " VOLUME II "  
de l'ensemble immobilier PLACE VENDOME  
139 rue Vendôme  
69006 LYON  
représenté par son syndic  
la société ICADE ADMINISTRATION DE BIENS  
5 rue Bellini  
92800 PUTEAUX  
avec établissement secondaire où elle reste connue sous le nom commercial de GFF VERZIER  
50 cours Franklin Roosevelt  
69006 LYON

représentée par Me Jean-Louis VERRIERE, avoué à la Cour

assistée de Me Daniel VERNE, avocat au barreau de LYON

SA SOGELYM STEINER

représentée par ses dirigeants légaux  
139 rue Vendôme  
69006 LYON 06

représentée par Me Christian MOREL, avoué à la Cour

assistée de Me SOULIER, avocat au barreau de LYON  
substitué par Me GUILLOTTE, avocat

Monsieur René X...

né le 20 décembre 1941 à LYON (69)

...

69001 LYON 01

représenté par la SCP DUTRIEVOZ, avoués à la Cour

assisté de Me Jean-Jacques RINCK, avocat au barreau de LYON

Monsieur Jacques Y...

né le 06 mai 1941 à NICE (06)

...

69660 COLLONGES AU MONT D'OR

représenté par la SCP DUTRIEVOZ, avoués à la Cour

assisté de Me Jean-Jacques RINCK, avocat au barreau de LYON

LA MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS ès qualités d'assureur responsabilité de Messieurs X... et Y... et de la SARL SOHO

14 décembre 2010

représentée par ses dirigeants légaux  
9 rue de l'Amiral Hamelin  
75783 PARIS CEDEX

représentée par la SCP DUTRIEVOZ, avoués à la Cour

assistée de Me Jean-Jacques RINCK, avocat au barreau de LYON

SARL SOHO ARCHITECTURE ET URBANISME  
venant aux droits de la société AUREA D'ARCHITECTURE  
venant elle-même aux droits de la SCP X... & Y...

représentée par ses dirigeants légaux  
60 rue Racine  
69100 VILLEURBANNE

représentée par la SCP DUTRIEVOZ, avoués à la Cour

assistée de Me Jean-Jacques RINCK, avocat au barreau de LYON

SAS INGEROP  
venant aux droits de la société INTER G  
représentée par ses dirigeants légaux  
168 boulevard de Verdun  
92400 COURBEVOIE

représentée par la SCP LAFFLY-WICKY, avoués à la Cour

assistée de Me GRANDCLEMENT, avocat au barreau de LYON  
substitué par Me BLANC, avocat

Compagnie AXA FRANCE venant aux droits de la compagnie AXA COURTAGE, laquelle vient aux droits de la compagnie UAP, ès qualités d'assureur de la société INGEROP

représentée par ses dirigeants légaux  
26 rue Drouot  
75009 PARIS

représentée par la SCP LAFFLY-WICKY, avoués à la Cour

assistée de Me GRANDCLEMENT, avocat au barreau de LYON  
substitué par Me BLANC, avocat

Société GDF SUEZ ENERGIE SERVICES  
représentée par ses représentant légaux  
1 place des Degrés  
92800 PUTEAUX  
avec direction régionale ELYO CENTRE EST MÉDITERRANÉE  
venant aux droits de la société SCEDIT  
264 rue Garibaldi  
69003 LYON

représentée par Me Alain RAHON, avoué à la Cour

assistée de Me Frédérique BARRE, avocat au barreau de LYON

Société AXIMA venant aux droits de la société RINEAU, venant elle-même aux droits de la société SULZER INFRA  
représentée par ses dirigeants légaux  
122 rue de Caen  
92400 COURBEVOIE

représentée par la SCP BAUFUME-SOURBE, avoués à la Cour

assistée de Me DOCEUL, avocat au barreau de PARIS

Compagnie ALBINGIA  
représentée par ses dirigeants légaux  
109/ 111 rue Victor Hugo  
92532 LEVALLOIS PERRET CEDEX

représentée par Me André BARRIQUAND, avoué à la Cour

Société AXA FRANCE nouvelle dénomination d'AXA ASSURANCES venant aux droits de PROVIDENCE IARD  
représentée par ses dirigeants légaux  
26 rue Drouot  
75009 PARIS

représentée par Me Annick DE FOURCROY, avoué à la Cour

assistée de Me Sylvie BERTHIAUD, avocat au barreau de LYON

Maître Z... ès qualités de mandataire ad'hoc de la Société FIN'AUDIT venant aux droits de la Société AUDIT-TECH

...

69003 LYON 03

SA GENERALI ASSURANCES venant aux droits de la LUTECE  
représentée par ses dirigeants légaux  
7 boulevard Haussmann  
75456 PARIS CEDEX 09

\* \* \* \* \*

Date de clôture de l'instruction : 17 Septembre 2010

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 19 Octobre 2010

Date de mise à disposition : 14 Décembre 2010  
Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :  
- Pascal VENCENT, président  
- Dominique DEFRASNE, conseiller  
- Agnès CHAUVE, conseiller

A l'audience, Pascal VENCENT a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

Arrêt réputé contradictoire rendu publiquement par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Pascal VENCENT, président, et par Nicole MONTAGNE, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

\* \* \* \*

La SCI PLACE VENDOME a entrepris en 1988 la réalisation d'un ensemble immobilier sur une parcelle de terrain lui appartenant à LYON 6<sup>o</sup>.

Cet ensemble immobilier a été divisé en six volumes dont le Volume II en forme d'immeuble de bureaux au Nord-Est du terrain.

Le Volume II a été placé sous le régime de la copropriété.

Les divers lots le composant ont été vendus en état futur d'achèvement.

La SCI PLACE VENDÔME, pour la réalisation de ce programme, a fait appel notamment aux intervenants suivants :

- la société SOGELYM, aux termes d'une convention signée le 30 avril 1989 en qualité de mandataire et prestataire de services, avec une mission de conseil et d'agent d'exécution des décisions prises par la SCI PLACE VENDÔME,

- la SCP X... & Y... et Messieurs René X... et Jacques Y..., en leurs qualités de maîtres d'œuvre de conception et d'exécution, avec une mission complète d'architecte et également de mandataires d'un groupement de concepteurs,

- le Groupement d'Entreprise SCEDIT-SULZER titulaire du lot no 22 (chauffage, ventilation, climatisation) aux droits duquel se présentent les sociétés SUEZ ENERGIE SERVICES et AXIMA, ce par acte d'engagement du 5 avril 1990.

Une police dommage-ouvrage était souscrite auprès de la compagnie ALBINGIA et un contrat responsabilité civile promoteur auprès de la compagnie AXA.

Au cours du premier hiver suivant la prise de possession de cet immeuble par ses acquéreurs, plusieurs occupants se sont plaints d'une insuffisance de chauffage dans certains locaux et notamment à proximité des ascenseurs.

En outre, les occupants des bureaux se sont rapidement plaints d'une mauvaise ventilation des locaux.

Plusieurs acquéreurs ont pris l'initiative de solliciter une expertise en référé et c'est ainsi que monsieur A... a été commis en qualité d'expert par ordonnance de référé du 03 décembre 1992 à la requête de la SCI LIRE et de la SCI LARIVES, par ordonnance du 24 mai 1993 du juge de la mise en état à la requête de la SCI SITUDE et de la SCI CREQUI VAUBAN toutes copropriétaires dans le Volume II.

Cet expert a déposé son rapport le 26 juillet 1996 après s'être fait assister d'un spécialiste en la personne de monsieur B....

Il aurait été objectivé à cette occasion que :

- l'insuffisance de chauffage dans les locaux de réception situés à proximité des ascenseurs est essentiellement consécutive à la suppression du mur-rideau qui devait isoler la cage d'ascenseur par rapport au patio central de l'ensemble immobilier qui n'est pas chauffé,
- les problèmes de ventilation sont consécutifs à une violation du descriptif contractuel, de la réglementation sanitaire et des règles de l'art à la suite d'une recherche d'économie préjudiciable.

Fort de ces conclusions, le syndicat des copropriétaires du Volume II de l'ensemble immobilier PLACE VENDOME, sur la base d'une résolution prise par l'assemblée générale des copropriétaires réunie le 28 novembre 1996, a décidé d'engager la procédure à rencontre de la SCI et de tous les constructeurs responsables.

Par jugement en date du 11 octobre 2007 le tribunal de grande instance de LYON a fait partiellement droit aux demandes du dit syndicat et a statué sur les différentes demandes reconventionnelles en ce sens :

- déclare le syndicat des copropriétaires du Volume II recevable à agir,
- déclare irrecevables les demandes principales et appels en garantie dirigés contre AUDIT TECH et maître Z... pris en sa qualité de mandataire liquidateur et prononce leur mise hors de cause,
- condamne in solidum : la SCI PLACE VENDÔME et la SAS AURÉA ARCHITECTURE à payer au syndicat des copropriétaires du Volume II, la somme de 19. 500 euros à titre de provision à valoir sur la réalisation des travaux de reprise nécessaires à l'insuffisance de chauffage, tels que prescrits par monsieur A... en page 37 de son rapport d'expertise ; la SCI PLACE VENDÔME, la société INGÉROP, la société ELYO et la société AXIMA à payer au demandeur une provision de 90. 000 euros à valoir sur le coût des travaux de réparation afférents aux dysfonctionnements de la VMC,
- ordonne une consultation et commet pour y procéder monsieur A..., avec mission de : constater la conformité des travaux ordonnés par le présent jugement au profit du syndicat des copropriétaires du Volume II aux préconisations de son rapport d'expertise déposé le 26 juillet 1996, chiffrer le montant définitif des dits travaux et de donner au tribunal tous éléments d'appréciation sur les préjudices causés aux occupants de l'immeuble par l'exécution des travaux de

reprise ordonnés par cette décision,

- dit qu'il appartiendra au syndicat des copropriétaires du Volume II de l'immeuble 139 rue Vendôme ou à la partie la plus diligente de ressaisir ce tribunal,

- sur les appels en garantie : prononce la mise hors de cause de messieurs X... et Y..., de la compagnie ALBINGIA, de la compagnie AXA et de la compagnie GENERALI FRANCE,

- condamne in solidum la SCI PLACE VENDÔME et SOGELYM STEINER à garantir AURÉA de l'intégralité des condamnations afférentes à l'insuffisance de chauffage et dit que la charge de cette condamnation sera supportée entre elles dans les proportions de 60 % par la SCI PLACE VENDÔME et de 40 % par SOGELYM STEINER,

- condamne in solidum la SCI PLACE VENDÔME, SOGELYM STEINER, AURÉA et INGEROP à garantir ELYO et AXIMA de l'intégralité des condamnations mises à leur charge au titre des dysfonctionnements de la VMC, et dit que la charge des condamnations afférentes à ces désordres sera supportée entre elles dans les proportions de 40 % par SOGELYM STEINER, de 30 % par INGEROP, de 20 % par la SCI PLACE VENDÔME et de 10 % par AURÉA, elle même intégralement garantie par la compagnie MAF,

- dit que les condamnations aux dépens et frais irrépétibles alloués au demandeur seront supportées entre les parties condamnées dans la proportion de 30 % par SOGELYM STEINER, de 40 % par la SCI PLACE VENDÔME, de 20 % par INGEROP solidairement avec sa compagnie AXA COURTAGE, de 10 % par AURÉA solidairement avec sa compagnie la MAF.

La SCI PLACE VENDOME a donc relevé appel de ce jugement et demande à la Cour de :

A titre principal :

- . au vu des dispositions des articles 31 et 32 du code de procédure civile,
- . au vu des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et notamment de l'article 14,

- constater que la réparation des désordres que sollicite le syndicat des copropriétaires du Volume II affectent exclusivement les lots dont seules les SCI sont propriétaires,

- dire et juger par voie de conséquence que le syndicat des copropriétaires du Volume II est irrecevable en toutes ses demandes et actions pour défaut de qualité et d'intérêt à agir,

Subsidiairement sur le fond :

Sur la nature des désordres et leurs responsabilités,

- constater que la SCI PLACE VENDÔME s'en rapporte à la Cour quant à la nature contractuelle ou décennale de l'insuffisance de chauffage,

- dire et juger que les désordres affectant la VMC sont des désordres de nature contractuelle en ce qu'ils ne portent pas atteinte à la destination de l'ouvrage,

- en conséquence, dire et juger que le syndicat des copropriétaires du Volume II est forclos en sa demande formulée plus de deux mois après la livraison des ouvrages, pour les désordres qui affectent la VMC,

Sur l'absence de responsabilité de la SCI PLACE VENDOME,

- constater que la SCI PLACE VENDÔME n'a pas recherché d'économie, ne s'est pas immiscée dans l'acte de construire et n'a pas accepté délibérément des risques,

- dire et juger par voie de conséquence que la SCI PLACE VENDÔME n'a commis aucune faute dans la survenance des défaillances alléguées par le syndicat des copropriétaires du Volume II au titre de l'insuffisance de chauffage, comme de la VMC,

En conséquence :

- dire et juger que le jugement doit être infirmé en ce qu'il a retenu une part de responsabilité à la charge de la SCI PLACE VENDÔME et l'exonérer de toute responsabilité à l'égard du syndicat des copropriétaires du Volume II, ou à tout le moins condamner les intervenants in solidum avec leurs assureurs et SOGELYM STEINER à la garantir intégralement de toute condamnation éventuellement mise à sa charge,

Sur les appels en garantie de la SCI PLACE VENDOME,

. au vu des dispositions des articles 1792 et suivants et 2270 du code civil ou encore subsidiairement de l'article 1147 du même code,

. au vu des dispositions des articles L 241-1 et L 241-2 du code des assurances,

. au vu des articles 1991 et 1992 et suivants du code civil,

Pour l'ensemble des désordres :

- constater que messieurs X... et Y... sont tenus en leur qualité d'associés de la SCP indéfiniment et solidairement des dettes sociales, sans qu'à l'égard des clients, une subsidiarité de l'action soit prévue par l'article 16 de la loi du 29 novembre 1966,

En conséquence,

- infirmer sur ce point le jugement intervenu,

- condamner in solidum messieurs X... et Y... comme indiqué ci-après du chef des désordres, à garantir la SCI PLACE VENDÔME de toutes condamnations,

- dire et juger enfin, que la société SOGELYM STEINER était responsable, vis-à-vis de la SCI PLACE VENDÔME, conformément au contrat du 30 avril 1989, de la bonne exécution des dits contrats, du suivi des travaux et de l'adaptation des travaux exécutés avec la chose vendue et ce sur le fondement des articles 1991 et 1992 et suivants du code civil,

En conséquence :

- condamner la société SOGELYM STEINER in solidum ou à défaut solidairement avec les autres intervenants (comme exposé ci-après avec rappel des fondements) à garantir le maître d'ouvrage :
  - pour la société SOGELYM STEINER sur le fondement des articles 1991 et suivants du code civil,
  - et pour les architectes sur le fondement des articles 1792 et suivants et 2270 du même code ou subsidiairement sur celui de l'article 1147 du même code,
  - avec leurs assureurs sur le fondement des articles L 241-1 et L 241-2 du code des assurances.

S'agissant de l'installation de ventilation mécanique contrôlée :

- constater que les désordres effectivement révélés, limités aux lots seuls des SCI LIRE, LARIVES, SITUDE et CREQUI-VAUBAN sont dus à la conjonction d'une faute de conception imputable à la SAS AURÉA ARCHITECTURE avec messieurs X... et Y..., à la société INGEROP (venant aux droits de INTER-G) et à la société FIN'AUDIT (représentée par son liquidateur maître Z..., venant aux droits d'AUDIT TECH, et de fautes dans la réalisation imputables aux sociétés SUEZ ÉNERGIE SERVICES et AXIMA,

- dire et juger que les sociétés susvisées ont engagé leur responsabilité avec messieurs X... et Y... envers la SCI PLACE VENDÔME en application des dispositions des articles 1792 et suivants et 2270 du code civil et, subsidiairement, de l'article 1147 du code civil,

En conséquence :

- condamner la SAS AURÉA ARCHITECTURE, messieurs X... et Y..., la société INGÉROP, la société SUEZ ENERGIE SERVICES et la société AXIMA et fixer un principe de créance à l'encontre de la société FIN'AUDIT-sur les fondements susvisés-, avec leurs assureurs, la MAF, AXA COURTAGE, GENERALI FRANCE ASSURANCES et ALBINGIA, sur le fondement des articles L 241-1 et L 241-2 du code des assurances-in solidum ou à défaut solidairement avec la société SOGELYM STEINER-sur les fondements susvisés également pour cette dernière-à relever et garantir la SCI PLACE VENDÔME, de toutes condamnations prononcées à son encontre, si la responsabilité des constructeurs est retenue sur le terrain des " vices intermédiaires ", mettre hors de cause la SCI PLACE VENDÔME, et condamner les sociétés énumérées à l'alinéa précédent avec messieurs X... et Y... solidairement, ou à défaut condamner in solidum ces mêmes sociétés à relever et garantir la SCI PLACE VENDÔME de toutes condamnations prononcées à son encontre de ce chef,

- constater que l'expertise de monsieur A... n'a visé, en ce qui concerne le Volume II, que les lots des SCI LIRE, LARIVES, SITUDE et CREQUI VAUBAN,

- dire et juger qu'il n'est pas possible d'étendre les conclusions de cette expertise à l'ensemble du Volume II,

En conséquence et à titre très subsidiaire :

14 décembre 2010

- confirmer le jugement de première instance, sous réserve de l'appréciation souveraine de la Cour, en ce qu'il a retenu la somme de 90.000 euros à valoir sur les travaux de réparation et ordonné la désignation à nouveau de monsieur A..., et limiter en tout état de cause toute condamnation susceptible d'être prononcée en faveur du syndicat des copropriétaires aux réfections des locaux des seules SCI LIRE, LARIVES, SITUDE et CRÉQUI VAUBAN,

S'agissant de l'insuffisance de chauffage dans les locaux d'accueil :

- dire et juger qu'il s'agit d'une erreur manifeste de conception imputable à la SAS AURÉA ARCHITECTURE et par voie de conséquence infirmer sur ce point le jugement dont appel,

- dire et juger que la société SOGELYM STEINER était responsable contractuellement du suivi des diligences des architectes envers la SCI PLACE VENDÔME et en tirer toutes les conséquences qui s'imposent en infirmant le jugement dont appel qui n'a retenu qu'une part de responsabilité de la société SOGELYM STEINER à hauteur de 40 %,

- condamner la SAS AURÉA ARCHITECTURE avec messieurs X... et Y..., sur le fondement des articles 1792 et suivants et 2270 du code civil, et la MAF, assureur des architectes sur le fondement des articles L 241-1 et L 241-2 du code des assurances et la société SOGELYM STEINER sur le fondement des articles 1991 et 1992 et suivants du code civil, solidairement ou à défaut in solidum à relever et garantir la SCI PLACE VENDÔME de toutes condamnations prononcées à son encontre de ce chef, de façon à ce que cette dernière soit relevée indemne de toutes condamnations prononcées de ce chef,

En ce qui concerne la garantie de la compagnie ALBINGIA :

- constater que l'action de la SCI PLACE VENDÔME n'est pas prescrite,

- dire et juger que la garantie de la compagnie ALBINGIA est due sur la base de la police C. N. R et infirmer sur ce point le jugement dont appel,

- condamner par voie de conséquence la compagnie ALBINGIA, solidairement ou à défaut in solidum avec les maîtres d'œuvres, SOGELYM STEINER et SUEZ ENERGIE SERVICES et AXIMA ainsi que pour ces deux dernières leurs assureurs, visés ci-dessus, à garantir la SCI PLACE VENDÔME de toutes condamnations prononcées à son encontre de façon à ce que cette dernière soit relevée indemne de toutes condamnations prononcées au titre de deux types de désordres retenus,

- à titre subsidiaire et dans la mesure où la Cour n'infirmerait pas le jugement sur la recevabilité de l'action du syndicat et les responsabilités encourues, dire que la demande du syndicat des copropriétaires du Volume II ne saurait excéder 115.573 FF, soit 17.000,19 euros,

En tout état de cause :

- déclarer irrecevables et mal fondées toutes les demandes fins et conclusions des autres parties à l'instance dirigées à l'encontre de la SCI PLACE VENDÔME (notamment dans le cadre d'appel en garantie), contraires aux présentes écritures,

- condamner la SAS AURÉA ARCHITECTURE, messieurs X... et Y..., la société SOGELYM STEINER, la société INGEROP INIER G, la société FIN'AUDIT (en fixant pour cette dernière un principe de créance), la société SUEZ ENERGIE SERVICES, la société AXIMA, la MAF, et la compagnie ALBINGIA, GÉNÉRALI FRANCE ASSURANCES et AXA COURTAGE solidairement ou à défaut in solidum à payer à la SCI PLACE VENDÔME la somme de 10. 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner la SAS AURÉA ARCHITECTURE, messieurs X... et Y..., la société SOGELYM, la société INGEROP, la société FIN'AUDIT (en fixant pour cette dernière un principe de créance), la société SUEZ ENERGIE SERVICES, la société AXIMA, la MAF, ALBINGIA et GÉNÉRALI FRANCE ASSURANCES solidairement ou à défaut in solidum à payer à la SCI PLACE VENDÔME tous les dépens en ce compris les frais d'expertise, avec distractions au profit de la SCP d'avoués BRONDEL et TUDELA.

A l'opposé le syndicat des copropriétaires du Volume II de l'ensemble immobilier PLACE VENDOME sis 139 rue Vendôme 69006 Lyon, demande :

- statuant sur la recevabilité de l'action du syndicat des copropriétaires,

- constater que l'assemblée générale a décidé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés de donner pouvoir au syndic pour engager la procédure concernant les défauts des malfaçons concernant les biens d'équipement collectif et commun constatés par monsieur A..., expert, en la dirigeant contre le constructeur, la SCI et les entreprises et mandat de rechercher leurs responsabilités conformément au rapport de monsieur A... pour tous les problèmes techniques relevés par lui,

- constater que cette décision a été prise alors que le rapport de monsieur A... avait été joint à la convocation et après une analyse de l'ensemble des procédures concernant les biens d'équipement commun de la copropriété,

- dire et juger qu'un pouvoir et un mandat constituent bien, au minimum, l'autorisation exigée par le texte et que la demande de provisions destinées à financer les travaux permettant de régler les problèmes techniques relevés par l'expert correspond bien la recherche des responsabilités des constructeurs désignés par lui, comme étant à l'origine des désordres constatés,

Vu les arrêts des 27 avril 2000, 15 juin 2000 et 27 septembre 2000 de la 3ème chambre civile de la Cour de cassation,

- confirmer le jugement en ce qu'il a jugé que la procédure du syndicat des copropriétaires est recevable au regard des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967,

- dire et juger que le syndicat des copropriétaires a en outre seul qualité pour agir au titre des parties communes,

En conséquence,

- . vu le rapport de l'expert A... du 26 juillet 1996,
- . vu les articles 1646-1, 1792 et suivants et 2270 du code civil,
- . vu au besoin l'article 1147 du code civil,

Sur l'insuffisance de chauffage des halls de réception des bureaux :

- constater que l'insuffisance de chauffage résulte de l'absence de fermeture de la trémie des cages d'ascenseurs du Volume II de l'ensemble immobilier PLACE VENDOME cet élément ayant été supprimé en toute connaissance de cause et alors que sa suppression entraîne des désordres graves de nature à rendre l'ouvrage impropre à sa destination par insuffisance de température de certains locaux,

Subsidiairement,

- dire et juger que cette suppression constitue une faute engageant la responsabilité contractuelle de la SCI PLACE VENDOME et des architectes qui l'ont confirmée en toute connaissance de cause après la réception alors que des travaux d'achèvement étaient encore en cours,

- confirmer en conséquence le jugement en ce qu'il a condamné in solidum la SCI PLACE VENDOME et la SAS AUREA, venant aux droits de la SCP X... & Y... et de messieurs X... et Y... à supporter le coût définitif des travaux préconisés par l'expert pour y remédier et les a condamnés à payer au syndicat des copropriétaires une provision de 19. 500 euros à valoir sur lesdits travaux que le syndicat des copropriétaires sera autorisé à faire réaliser ? et désigné monsieur A... dans le cadre d'une consultation avec mission de constater la conformité des travaux et de donner au tribunal tous éléments d'appréciation sur les préjudices causés aux occupants de l'immeuble par l'exécution des travaux,

Sur les désordres affectant la ventilation mécanique contrôlée :

- dire et juger qu'il est établi l'existence de non-conformités cachées et de vices graves affectant l'installation de ventilation mécanique du Volume II qui n'est pas conforme à sa destination par suite d'une violation délibérée de la réglementation sanitaire et des engagements contractuels à l'égard des acquéreurs, ce qui rend les ouvrages impropres à leur destination,

- dire et juger que le syndicat des copropriétaires a seul qualité pour en réclamer la réparation dès lors que le règlement de copropriété classe les gaines de ventilation parmi les parties communes et qu'il conviendra au surplus d'ajouter de telles gaines dans les faux plafonds de couloirs communs,

- dire et juger que ces non-conformités affectant l'installation ne pouvaient être découvertes qu'après l'occupation des locaux et leur usage dès lors qu'elles étaient cachées, notamment la suppression d'environ 120 m de gaines passant dans les faux plafonds des couloirs,

- dire et juger qu'au surplus s'y ajoutent des malfaçons consécutives de vices cachés telles que l'absence de raccordement de certaines bouches aux conduits de ventilation et une insuffisance notoire de la force d'aspiration,

En conséquence,

- confirmer le jugement en ce qu'il a condamné in solidum la SCI PLACE VENDOME, la société INGEROP, la société ELYO devenue SUEZ ENERGIE SERVICES et la société AXIMA à supporter le coût définitif des travaux préconisés par l'expert pour y remédier et les a condamnés à payer au syndicat des copropriétaires une provision de 90. 000 euros à valoir sur

les dits travaux que le syndicat des copropriétaires sera autorisé à faire réaliser et désigné monsieur A... dans le cadre d'une consultation avec mission de constater la conformité des travaux et de donner au tribunal tous éléments d'appréciation sur les préjudices causés aux occupants de l'immeuble par l'exécution des travaux,

- dire et juger qu'il serait inéquitable que le syndicat des copropriétaires conserve à sa charge les frais de sa défense devant la Cour non compris dans les dépens,

En conséquence,

- condamner in solidum la SCI PLACE VENDOME, la société INGEROP, la société ELYO, la société AUREA et la société AXIMA à payer au syndicat des copropriétaires une indemnité complémentaire de 3. 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner les mêmes, sous la même solidarité, aux entiers dépens d'appel.

De son côté la SARL SOHO ARCHITECTURE ET URBANISME venant aux droits de la SAS D'ARCHITECTURE AUREA, messieurs X... et Y... et la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS déclarent faire siennes les conclusions d'irrecevabilité soulevées à l'encontre du syndicat des copropriétaires.

Ils poursuivent en demandant à la Cour de constater que seule la SCP X... & Y..., aux droits de laquelle vient la SARL SOHO ARCHITECTURE ET URBANISME a contracté avec la SCI PLACE VENDOME, de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a prononcé la mise hors de cause de messieurs X... et Y... à titre personnel, de rejeter en conséquence les demandes dirigées à l'encontre de messieurs X... et Y... à titre principal, d'infirmer le jugement dont appel en ce qu'il a retenu une part de responsabilité imputable à la SAS AUREA, de prononcer la mise hors de cause pure et simple de la société AUREA, de débouter dès lors le syndicat des copropriétaires du Volume II de l'intégralité de ses réclamations, le condamner reconventionnellement à payer à la société SOHO ARCHITECTURE ET URBANISME la somme de 1. 525 euros pour procédure abusive outre celle de 4. 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, le condamner aux entiers dépens d'instance.

Subsidiairement,

S'agissant des murs rideaux :

- vu le rapport de monsieur A... mettant en cause la responsabilité exclusive de la SCI PLACE VENDOME, de confirmer le jugement en ce qu'il a condamné la SCI PLACE VENDÔME et la société SOGELYM STEINER, à relever la société AUREA (dénommée aujourd'hui SARL SOHO ARCHITECTURE ET URBANISME) de toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre,

S'agissant de la ventilation mécanique :

- vu le rapport de monsieur A... mettant en cause la responsabilité d'AUDIT-TECH, INTER-G, SCEDIT, SULZER-INFRA et SOGELYM, d'infirmer le jugement dont appel, de condamner les sociétés AUDIT TECH, INTER-G, SCEDIT, SULZER-INFRA et SOGELYM à relever et garantir la société AUREA (dénommé aujourd'hui SARL SOHO ARCHITECTURE ET URBANISME) de toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre.

Pour ce qui la concerne la société SOGELYM STEINER, qui soutient n'avoir dans cette opération de construction qu'une mission de gestion et de commercialisation de l'immeuble selon contrat de mandat en date du 30 Avril 1989, elle conclut à sa complète mise hors de cause.

A titre subsidiaire, si par extraordinaire, la Cour décidait de condamner la société SOGELYM STEINER au titre de l'occultation de la cage d'ascenseur et/ ou des désordres affectant la ventilation mécanique contrôlée, elle ne pourrait alors que condamner, sur le fondement de leur responsabilité délictuelle, la société AUREA (venant aux droits de la SCP X... & Y...), la société INGEROP (anciennement INTER G), la société SUEZ ENERGIE SERVICES (venant aux droits de la société ELYO CENTRE EST, venant elle-même aux droits de la société SCEDIT) et la société AXIMA (venant aux droits de la société RINEAU venant elle-même aux droits de la société SULZER) à relever et garantir la société SOGELYM des condamnations prononcées à son encontre.

A titre très subsidiaire, dans l'hypothèse où la Cour condamnerait la société SOGELYM à relever et garantir la SCI PLACE VENDOME, limiter la proportion de la garantie de la société SOGELYM à hauteur de 10 %.

A titre infiniment subsidiaire, limiter la proportion de la garantie de la société SOGELYM à hauteur de 30 %.

A titre très infiniment subsidiaire, confirmer le jugement en ce qu'il a limité le montant des indemnités octroyées au syndicat des copropriétaires.

Dans tous les cas, condamner in solidum la SCI PLACE VENDÔME, la société AUREA (venant aux droits de la SCP X... & Y...), la société INGEROP (anciennement INTER G), la société SUEZ ENERGIE SERVICES (venant aux droits de la société ELYO CENTRE EST, venant elle-même aux droits de la société SCEDIT) et la société AXIMA (venant aux droits de la société RINEAU venant elle-même aux droits de la société SULZER) à lui verser la somme de 10. 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, condamner in solidum la SCI PLACE VENDÔME, la société AUREA (venant aux droits de la SCP X... & Y...), la société INGEROP (anciennement INTER G), la société SUEZ ENERGIE SERVICES (venant aux droits de la société ELYO CENTRE EST, venant elle-même aux droits de la société SCEDIT) et la société AXIMA (venant aux droits de la société RINEAU venant elle-même aux droits de la société SULZER) aux entiers dépens.

De son coté la société GDF SUEZ ENERGIE SERVICES, venant aux droits et obligations de la société SCEDIT, demande à la cour de constater qu'aucune demande n'est formulée à l'encontre de la société GDF SUEZ ENERGIE SERVICES tant à titre principal que concernant les appels en garantie pour les désordres relatifs au courant d'air froid véhiculé par les cages d'ascenseurs.

Concernant l'installation de ventilation mécanique contrôlée, il lui est demandé de réformer le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Lyon en ce qu'il a retenu le caractère décennal des désordres.

Il lui est encore demandé de condamner la société GDF SUEZ ENERGIE SERVICES in solidum avec la SCI PLACE VENDOME,

la SAS AUREA et la société INGEROP et la société AXIMA à payer au syndicat des copropriétaires la somme provisionnelle de 90. 000 euros, de dire et juger que le syndicat des copropriétaires n'est pas fondé à solliciter la condamnation de cette partie sur le fondement des dispositions des articles 1792 et suivants du code civil, les désordres ne relevant pas de ces dispositions, de mettre purement et simplement hors de cause la société GDF SUEZ ENERGIE SERVICES.

A titre infiniment subsidiaire, de dire et juger que la responsabilité contractuelle du Groupement SCEDIT SULZER et chacune de ces deux entreprises ne peut pas d'avantage être engagée, que la société GDF SUEZ ENERGIE SERVICES n'a commis aucune faute, les désordres trouvant leur origine dans des modifications ordonnées dans le cadre d'un programme d'économie, révélées dans des documents édités en cours de construction, ordonnant la suppression de l'extraction en périphérie le 9 janvier 1990, soit antérieurement au marché signé par le Groupement SCEDIT SULZER.

En conséquence, et si la Cour estimait devoir retenir le caractère décennal des désordres, dire et juger que la société GDF SUEZ ENERGIE SERVICES est bien fondée à être relevée et garantie de toutes condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre in solidum par la société SULZER, la SCI PLACE VENDOME, la société SOGELYM STEINER, la SAS AUREA et la SA INGEROP, en confirmant sur ce point le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Lyon, dans les proportions que la Cour voudra bien retenir.

En tout état de cause, et si une quelconque condamnation venait à être prononcée à l'encontre de la société ELYO sur le fondement d'une responsabilité contractuelle, dire et juger que la société GDF SUEZ ENERGIE SERVICES est bien fondée à être relevée et garantie de toutes condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre par la compagnie LA LUTECE, condamner la SCI PLACE VENDOME ou qui mieux le devra à payer à la société GDF SUEZ ENERGIE SERVICES la somme de 5. 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de première instance, comprenant notamment les frais d'expertise, et les dépens.

De son côté la société AXIMA venant aux droits de la société RINEAU venant elle-même aux droits de la société SULZER INFRA demande à la cour de :

- infirmer le jugement du tribunal de grande instance de Lyon en date du 11 octobre 2007 en ce que ce dernier a retenu la recevabilité des demandes formulées par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Volume II de l'ensemble immobilier PLACE VENDÔME sis 139 rue Vendôme à Lyon,

- donner acte à la société AXIMA de ce que la cour d'appel de Lyon, dans un arrêt en date du 30 septembre 2008, statuant sur des désordres identiques relatifs à cette copropriété, a confirmé la mise hors de cause de la société AXIMA, prononcée par le jugement du tribunal de grande instance de Lyon en date du 8 juillet 2004.

Il lui est demandé encore :

- d'infirmer le jugement précité en ce qu'il a condamné la société AXIMA in solidum avec la SCI PLACE VENDOME, la société INGEROP et la société ELYO au titre des travaux de réparation des dysfonctionnements de la VMC,

- de confirmer le jugement en ce qu'il a considéré que la société AXIMA devait être intégralement garantie de l'ensemble des condamnations mises à sa charge,

A titre subsidiaire,

- de condamner in solidum et solidairement la SCI PLACE VENDOME, la société SOGELYM STEINER, la société AUREA, la société INGEROP et leurs assureurs respectifs, à relever garantir indemne la société AXIMA de toute condamnation susceptible d'être prononcée à son encontre, tant en principal, qu'intérêts, frais et accessoires. En tout état de cause, de condamner la SCI PLACE VENDÔME à payer à la société AXIMA la somme de 6. 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

De leur côté, la société INGEROP, qui vient aux droits de la société INTER G, et son assureur la compagnie AXA FRANCE, qui vient aux droits de la compagnie AXA COURTAGE laquelle venait aux droits de la compagnie UAP, demandent à ce qu'il leur soit donné acte de son intervention volontaire dans la présente procédure en sa qualité d'assureur de la société INTER G, devenue INGEROP,

- de constater qu'aucune demande n'est formée à l'encontre de la société INGEROP et de la compagnie AXA FRANCE, son assureur, pour les désordres relatifs au courant d'air froid véhiculé par les cages d'ascenseur, d'apprécier si l'insuffisance de ventilation constitue un désordre de nature décennale, et s'il a été constaté des dysfonctionnements sur tous les lots constituant le Volume II,

- de constater qu'aucune faute ne saurait en tout état de cause être imputable à la société INTER G devenue INGEROP dans la mesure où elle ignorait le changement d'aménagement des bureaux et d'infirmier le jugement rendu le 11 octobre 2007 en ce qu'il a condamné la société INGEROP et la compagnie AXA au titre des dysfonctionnements de la VMC,

- de débouter purement et simplement le syndicat des copropriétaires du Volume II de l'ensemble de ses demandes en ce qu'elles sont dirigées à l'encontre de la société INTER G, devenue INGEROP et de sa compagnie d'assurances,

- à titre subsidiaire, il est demandé à la Cour de confirmer le jugement rendu le 11 octobre 2007 par le tribunal de grande instance de Lyon en ce qu'il a limité à 30 % la part de responsabilité de la société INGEROP dans les dysfonctionnements de la VMC, de confirmer le jugement rendu qui a limité la somme provisionnelle à valoir sur les travaux de reprise de la VMC à 90. 000 euros, en toute hypothèse de condamner aux entiers dépens la partie qui succombera.

Pour ce qui la concerne la compagnie ALBINGIA note qu'en sa qualité d'assureur D. O. il ne lui est plus rien demandé par la SCI.

Au titre de la police CNR il est demandé de dire et juger que le jugement sera confirmé en ce qu'il a déclaré irrecevable, comme prescrit, l'appel en garantie initié par la SCI à l'encontre de la compagnie d'assurances, ès qualités d'assureur CNR car il est prévu que toute action née d'un contrat d'assurance se prescrit par deux ans à compter de l'événement qui lui donne naissance.

A titre subsidiaire il est soutenu que les deux désordres ne sont pas de nature décennale mais de nature contractuelle et comme tels non assurés. Il conviendrait dans ces conditions de déclarer sans objet l'appel en garantie régularisé par la

14 décembre 2010  
ALBINGIA

SCI PLACE VENDOME à l'encontre d'ALBINGIA, condamner en ce cas le syndicat des copropriétaires à payer à ALBINGIA une somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, le condamner en tous les dépens.

De son côté, la compagnie AXA qui vient aux droits de la compagnie PROVIDENCE IARD a été attrait à la procédure ès qualités d'assureur de la société SOGELYM.

Il est demandé à la Cour de :

- constater que le jugement déféré n'est pas critiqué en ce qu'il a rejeté tout recours dirigé à l'encontre de la société AXA, ès qualités d'assureur de la société SOGELYM, et en ce qu'il a prononcé la mise hors de cause de cet assureur,
- confirmer la décision entreprise en ce qu'il a prononcé la mise hors de cause de la société AXA, ès qualités d'assureur de SOGELYM, selon contrat de promoteur, et en ce qu'il a condamné la société SOGELYM au paiement d'une indemnité de 1. 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- de constater que la SCI PLACE VENDOME, qui a intimé la société AXA ès qualités ne dirige toutefois aucune demande contre l'assureur, ni n'a pas cru devoir opérer un désistement de son appel,
- de condamner la SCI PLACE VENDOME au paiement d'une indemnité de 2. 500 euros pour procédure abusive et au paiement d'une indemnité de 2. 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- de condamner la SCI PLACE VENDOME, aux entiers dépens.

Par acte en date du 11 mars 2010, la SCI VENDOME considérant que l'évolution du litige a rendu nécessaire et indispensable la présence de la société SARL SOHO aux débats.

Il est avancé que par mention en date du 18 décembre 2009 au RCS, il a été précisé que la société AUREA a fait l'objet d'une dissolution, et a été radiée par suite de la transmission universelle de son patrimoine à la société SOHO, son actionnaire unique, que dans ces conditions, la Cour devra dire bien fondée la présente assignation en intervention, la SCI PLACE VENDOME sollicitant qu'il soit alloué l'entier bénéfice des conclusions jointes.

La SA GENERALI ASSURANCES venant aux droits de la LUTECE bien qu'intimée n'a pas été régulièrement assignée ; elle n'est donc pas dans la procédure.

Par acte du 4 février 2010 la dite SCI PLACE VENDOME a assigné maître Z... ès qualités de mandataire ad'hoc de la société FIN'AUDIT SARL venant aux droits de la société AUDIT TECH.

Il était alors précisé que par décision du 23 avril 2002, la procédure de liquidation de la société FIN'AUDIT a été clôturée,

que maître Z... a été désigné en qualité d'administrateur ad'hoc pour représenter la société FIN'AUDIT, que dans ces conditions, la dite SCI reprend l'intégralité des conclusions à l'encontre de maître Z... en qualités de liquidateur de la société FIN'AUDIT qu'il a déposées dans la présente instance, qu'il en sollicite le bénéfice à l'encontre de maître Z... en qualités d'administrateur ad'hoc.

## SUR QUOI LA COUR

### Recevabilité de la demande

Il convient de constater que la SCI PLACE VENDOME ne soutient plus devant la Cour que le syndic n'aurait pas été valablement autorisé à agir.

La société SOHO ARCHITECTURE ET URBANISME SARL, monsieur René X..., monsieur Jacques Y..., la MUTUELLES DES ARCHITECTES FRANÇAIS concluent très formellement sur l'irrecevabilité de cette action sans développement.

Il convient aux fins de répondre à ce moyen, de confirmer partie du jugement disant recevable le syndic à agir sur le fondement des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 sur la copropriété et cela par adoption de motifs.

La SCI PLACE VENDOME et son assureur la compagnie ALBINGIA, concentrent désormais leurs critiques de ce jugement et leurs moyens d'irrecevabilité sur le fait que les dommages litigieux affecteraient non pas les parties communes de cet immeuble de bureaux mais les parties privatives des différentes SCI à l'origine de la procédure.

Ainsi le syndicat des copropriétaires du Volume II aurait cru pouvoir prendre l'initiative d'engager au lieu et place des SCI propriétaires, la présente action en indemnisation sans démontrer sa qualité ou son intérêt à agir.

Le caractère purement privatif des désordres ainsi constatés et avérés priverait purement et simplement le syndicat des copropriétaires du Volume II du droit d'agir et de percevoir toute indemnité, même d'un montant réduit.

En conséquence, le syndicat des copropriétaires du Volume II serait dépourvu d'intérêt et de qualité à agir pour engager les actions relatives aux défauts et désordres affectant les parties privatives comme en l'espèce.

Mais le syndicat des copropriétaires sollicite la réparation :

- de l'insuffisance de chauffage résultant de l'absence de fermeture de la trémie des cages d'ascenseurs du Volume II,
- des vices graves affectant l'installation de ventilation mécanique du même bâtiment

en fondant ses demandes, à titre principal, sur la garantie décennale, et à titre subsidiaire sur la garantie contractuelle et la jurisprudence dite des vices intermédiaires.

Il se déduit de cet ensemble que le dit syndicat a bien seul qualité pour agir ainsi en réparation de ces désordres puisque les parties communes sont composées notamment des gaines de ventilation et des appareils de chauffage collectifs et

peu importe en ce domaine qui a pris l'initiative de la procédure.

A la suite du premier juge et adoptant de ce chef une motivation non contraire, il convient bien de déclarer cette action recevable en la forme.

Le Chauffage.

L'expert judiciaire A... dans un rapport clair et circonstancié a mis en évidence le fait que les cages d'ascenseurs de ce bâtiment n'ont pas été isolées par rapport à l'extérieur contrairement à ce qui a été fait dans les autres volumes de ce bâtiment.

Il a également relevé que cette suppression était intervenue en cours de travaux alors que le projet prévoyait bien la fermeture des cages d'ascenseurs.

Malgré la mise en place de moyens de chauffage complémentaires portatifs par les occupants, les halls de réception des différents bureaux installés dans l'immeuble, et dans lesquels les ascenseurs débouchent directement, accusent une insuffisance de chauffage de l'ordre de 30C en hiver.

Il est à noter que la SCI PLACE VENDÔME s'en rapporte à l'appréciation de la Cour s'agissant de la nature juridique de cette insuffisance de chauffage.

Il est avéré qu'une insuffisance de chauffage de l'ordre de 30C, malgré la mise en place de moyens de chauffage complémentaires dans des halls de réception de bureaux rend ceux-ci impropres à leur destination par l'inconfort manifeste et important que cela provoque au personnel et clients de ces locaux.

C'est donc à bon droit que le syndicat des copropriétaires se place sur le fondement de la garantie décennale du vendeur en état futur d'achèvement et de son mandataire, comme des architectes pour présenter ses demandes.

Pour ce qui touche aux responsabilités dans la survenance de ce désordre, monsieur A... a constaté que du fait de cette suppression d'un ouvrage, la SCI PLACE VENDOME a réalisé une économie et que la société SOGELYM, mandataire de la SCI a participé à la recherche de cette économie.

De la même manière il est enfin indiqué par l'expert que les architectes ont finalement accepté cette suppression lors d'une réunion de chantier du 29 janvier 1992.

Il convient en conséquence de confirmer le jugement en ce qu'il a condamné in solidum la SCI PLACE VENDOME et la SAS AUREA, venant aux droits de la SCP X... & Y... à supporter le coût définitif des travaux préconisés par l'expert pour y remédier, et les a condamnés à payer au syndicat des copropriétaires une provision de 19. 500 euros à valoir sur lesdits travaux, que le syndicat des copropriétaires sera autorisé à faire réaliser et désigné monsieur A... dans le cadre d'une consultation avec mission de constater la conformité des travaux et de donner au tribunal tous éléments d'appréciation sur les préjudices causés aux occupants de l'immeuble par l'exécution des travaux.

Il n'en demeure pas moins que les volontés de procéder à des suppressions de chauffage programmés ne peut émaner que de la SCI dans une volonté évidente de parvenir à des économies.

Dans le même temps, la société SOGELIM STEINER a engagé sa responsabilité envers la SCI PLACE VENDÔME du fait de sa carence dans l'exécution de son mandat, qui lui donnait tout pouvoir pour représenter la SCI PLACE VENDÔME auprès des architectes.

Il est avéré que la SCI qui avait un poids prépondérant dans les choix techniques opérés doit voir reconnaître comme majeure sa responsabilité dans la survenance de ce désordre.

Le premier juge a pu, à bon droit, dire et juger que la dite SCI et son mandataire devraient relever et garantir la SAS AUREA de l'intégralité des condamnations mises à sa charge et dire que dans leurs rapports entre elles cette condamnation serait partagée à raison de 60 % à la charge de la SCI et de 40 % à la charge de la société SOGELYM STEINER.

#### La Ventilation Mécanique Contrôlée dite VMC

Il résulte du rapport de l'expert judiciaire A... que la VMC des bureaux subit un dysfonctionnement du fait de la mauvaise circulation de l'air dans les locaux de travail, principalement les SCI LIRE et LARIVE ainsi que les SCI SITUDE et CREQUI VAUBAN dont les locaux sont encloués.

Les circuits de VMC étant, la plupart du temps cachés dans les faux plafonds ce vice n'a pu apparaître spontanément à la livraison.

Les essais ont mis en évidence :

- des bouches non raccordées directement aux conduits de ventilation,
- une insuffisance notoire de la force d'aspiration.

Ensuite, l'examen des lieux a fait apparaître :

- la présence d'une grille d'arrivée d'air par fenêtre, ceci dans tous les bureaux,
- l'absence de sept grilles de prise d'air oubliées sur des portes-fenêtres du 7<sup>e</sup> étage,
- l'absence de gaines de reprise d'air dans les circulation,
- l'absence de grilles murales dans les bureaux,
- la présence de gaines d'extraction dans les locaux centraux aveugles ou borgnes.

L'installation telle qu'exécutée n'est conforme ni au descriptif des actes de vente ni à la réglementation sanitaire ni aux règles de l'art.

Cette installation correspond à des bureaux paysagers, elle n'est pas adaptée à des bureaux encloués.

Telle qu'elle est, elle ne peut pas fonctionner normalement. De plus, les mesures effectuées ont indiqué que le

fonctionnement était défectueux même dans le cas de bureaux paysagers.

Selon l'expert, que rien ne vient contredire, SOGELYM a demandé de réaliser des économies et chacun des intervenants en a accepté le principe que ce soit la SCI proprement dite, les architectes, les bureaux d'études INTER G et AUDIT'TECH.

Le premier juge a pu à bon droit en déduire que :

La non-conformité d'un dispositif de ventilation relève de la responsabilité décennale, cette défaillance rendant l'immeuble impropre à sa destination.

De ce fait, dans les rapports avec le syndicat des copropriétaires, la SCI ès qualités de vendeur de l'immeuble, les architectes, le bureau d'études INGEROP et les entreprises ELYO et AXIMA ont de plein droit engagé leur responsabilité.

Dans leurs rapports entre eux il a pu être justement noté que :

- la société SCEDIT/ SULZER n'a fait qu'exécuter les prestations qui lui ont été commandées sur la base du CCTP et des études établies par la société INGEROP, bureau d'études spécialisé en la matière, ce qui l'exonère de toute responsabilité,

- la société INTER G aurait dû avertir la SCI PLACE VENDOME et la société SOGELYM de la nécessité de modifier le dispositif VMC des bureaux,

- une large part de responsabilité de la SCI PLACE VENDOME et de la société SOGELYM STEINER dans la survenance de ce désordre était à retenir du fait d'une volonté affichée de parvenir à des économies par des coupes importantes dans la mise en place de systèmes de ventilations peu visibles des acquéreurs à la réception. Il y a bien manquement de SOGELYM STEINER dans son obligation de conseil vis-à-vis de son mandant et dans le même temps un défaut certain par la SCI VENDOME de vigilance du mandataire dans le contrôle de l'exécution de son mandat. Il convient d'y ajouter la faute directe et personnelle de la SCI nécessairement à l'origine de cette recherche d'économies, elle seule y ayant en définitive intérêt,

- les architectes conservent une part résiduelle de responsabilité dans la survenance de ce désordre du fait de leur parfaite connaissance des modifications intervenues et de leur passivité au regard des infractions à la législation et au confort des occupants que de telles suppressions ne devaient pas manquer de provoquer.

Partant, le premier juge a pu logiquement aboutir à un partage de responsabilités de ce chef dans la proportion de 40 % par la société SOGELYM STEINER, de 30 % par la société INGEROP venant aux droits de INTER G STUDELEC, de 20 % par la SCI PLACE VENDOME et de 10 % par la SAS AUREA venant aux droits de la SCP X... & Y...

Sur le montant des réparations, le syndicat demandeur conclut à la confirmation du jugement sur le principe d'une condamnation provisionnelle avec nouvelle désignation de monsieur A... dans le cadre d'une consultation avec mission de constater la conformité des travaux et de donner au tribunal tous éléments d'appréciation sur les préjudices causés aux occupants de l'immeuble par l'exécution des travaux.

C'est effectivement là une méthode judicieuse pour mettre un terme définitif à une procédure extrêmement ancienne.  
La cour avale cette façon de procéder et confirme également le jugement sur ce point qui n'est plus véritablement contesté en cause d'appel.

Concernant la garantie recherchée par la SCI PLACE VENDOME de son assureur la compagnie ALBINGIA, il convient bien de noter qu'au titre de la garantie constructeur non réalisateur, il s'agit d'une assurance de responsabilité dans laquelle la SCI à la qualité d'assuré.

Elle dépend à cet égard des dispositions de l'article L 114. 1 du code des assurances qui prévoit que toute action née d'un contrat d'assurance se prescrit par deux ans à compter de l'événement qui lui donne naissance.

En cas de recours d'un tiers, le délai de prescription biennale court à compter de l'assignation de l'assuré.

Il convient de considérer qu'une simple demande de référé expertise constitue une demande contentieuse qui fait courir le délai de prescription biennale.

Au cas d'espèce, la SCI PLACE VENDOME a fait l'objet de deux demandes d'expertise :

- l'une, en référé, qui a abouti à la désignation par ordonnance du 3 décembre 1992 de monsieur A..., à la requête des SCI LIRE et LARIVES,
- l'autre, dans le cadre d'une demande reconventionnelle, qui a abouti à la désignation par monsieur le juge de la mise en état le 24 mai 1993 à la désignation de monsieur A... en qualité d'expert, à la requête des SCI SITUDE et CREQUI VAUBAN.

La compagnie ALBINGIA n'a pas participé à cette première procédure car ce n'est que par assignation du 8 juin 1995 que la SCI PLACE VENDOME a sollicité l'extension à son endroit des opérations d'expertise de monsieur A... dans le cadre de la seconde instance, or à cette date, la prescription était déjà acquise.

La cour confirme sa mise hors de cause et condamne la SCI PLACE VENDOME à lui payer la somme de 1. 500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

En l'absence de toute critique du jugement la concernant, il convient également de confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a prononcé la mise hors de cause de la société AXA, ès qualités d'assureur de SOGELYM, selon contrat RC promoteur, et en ce qu'il a condamné la société SOGELYM au paiement d'une indemnité de 1. 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Il convient également de constater que la SCI PLACE VENDOME, qui a intimé la société AXA ès qualités, ne dirige toutefois aucune demande contre l'assureur, ni n'a cru devoir opérer un désistement de son appel.

Il convient en conséquence de condamner la SCI PLACE VENDOME au paiement d'une indemnité de 1. 500 euros pour procédure abusive et au paiement d'une indemnité de 1. 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Concernant la mise en cause directe par la SCI PLACE VENDOME de messieurs X... et Y... il convient de constater comme

le tribunal que messieurs X... et Y... n'ont jamais contracté directement avec le maître d'ouvrage et que c'est uniquement la SCP X... & Y..., aux droits de laquelle vient aujourd'hui la SAS AUREA, qui a signé un contrat de maîtrise d'œuvre avec la SCI PLACE VENDOME.

Les demandes de la SCI PLACE VENDOME en tant que dirigées à l'encontre de messieurs X... et Y... doivent donc être rejetées.

Le syndicat des copropriétaires du Volume II de l'ensemble immobilier PLACE VENDOME, la compagnie AXA, la compagnie ALBINGIA ont subi une procédure d'appel qui leur a, soit totalement donné raison, soit fini de consacrer leur mise hors de cause sans aucune condamnation.

Il serait inéquitable de leur laisser supporter l'intégralité des frais engagés à l'occasion de cette procédure, il échet dans ces conditions de condamner la SCI PLACE VENDOME à leur payer à chacun la somme de 1. 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile outre leurs entiers dépens d'appel.

Les autres parties qui voient définitivement consacrer leur responsabilité dans la survenance de ces désordres sous une forme ou une autre doivent faire leur affaire personnelle de leurs frais et dépens en cause d'appel.

PAR CES MOTIFS

Confirme en toutes ses dispositions le jugement déferé.

Y ajoutant,

Condamne la SCI PLACE VENDOME à payer à la compagnie AXA la somme de 1. 500 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive.

La condamne encore à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble PLACE VENDOME Volume II, aux compagnies AXA et ALBINGIA, la somme de 1. 500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Dit que les autres parties présentes en la cause devant la Cour devront faire leur affaire personnelle de leurs frais et dépens en cause d'appel.

Condamne la dite SCI à prendre en charge les entiers dépens d'appel du syndicat des copropriétaires de l'immeuble PLACE VENDOME Volume II, de la compagnie AXA et de la compagnie ALBINGIA et autorise les avoués de la cause à recouvrer ceux des dépens dont ils auront fait l'avance sans avoir reçu de provision.