

COUR D'APPEL DE BORDEAUX

DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE

ARRÊT DU : 09 JUIN 2022

N° RG 19/00752 - N° Portalis DBVJ-V-B7D-K3PD

SA ALLIANZ IARD

c/

Monsieur [F] [D]

SARL EGMP

MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS

Société LE POUJEAU

Nature de la décision : AU FOND

Grosse délivrée le :

aux avocats

Décision déferée à la cour : jugement rendu le 15 janvier 2019 (R.G. 17/04757) par la 7ème chambre civile du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux suivant déclaration d'appel du 08 février 2019

APPELANTE :

SA ALLIANZ IARD

SA, Entreprise régie par le Code des Assurances au capital de 991.967.200 €, inscrite au RCS de Nanterre sous le numéro 542 110 291, dont le siège social est sis [Adresse 1]

Représentée par Me Anaïs MAILLET substituant Me Emmanuelle MENARD de la SELARL RACINE, avocat au barreau de BORDEAUX

INTIMÉS :

[F] [D]

né le 08 Décembre 1962 à Caudéran

de nationalité Française

Profession : Architecte,

demeurant [Adresse 3]

MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS

société d'assurance mutuelle à cotisations variables dont le siège social est à [Adresse 6], prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité au siège social

Représentés par Me LE PENNEC substituant Me Alexendra DECLERCQ de la SELARL AEQUO, avocat au barreau de BORDEAUX

SARL EGMP

Société A Responsabilité Limitée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro, dont le siège social est sis [Adresse 2], prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Représentée par Me Alice RONDOT substituant Me Mathieu BONNET-LAMBERT, avocat au barreau de BORDEAUX

La société LE POUJEAU, Société à responsabilité limitée immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n° 805 275 757, dont le siège social est situé [Adresse 4]), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Représentée par Me Patrick TRASSARD de la SELARL TRASSARD & ASSOCIES, avocat au barreau de BORDEAUX.

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 12 avril 2022 en audience publique, devant la cour composée de :

Madame Paule POIREL, Président,

Madame Catherine LEQUES, Conseiller,

Madame Isabelle LOUWERSE, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Mme Audrey COLLIN

ARRÊT :

- contradictoire

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile.

EXPOSE DU LITIGE

Par contrat du 10 juin 2014, la SARL Le Poujeau a confié à M. [F] [D], architecte assuré auprès de la société MAF, la mission de maîtrise d'oeuvre complète relative à la réalisation de deux immeubles d'habitation jumelés situés [Adresse 5] (33 280).

Selon devis accepté, la SARL EGMP, assurée auprès de la société Allianz IARD, a été chargée du lot gros oeuvre pour un montant de 63 045,62 euros TTC.

Le permis de construire déposé le 16 juin 2014, délivré le 28 juillet 2014 à M. [E], gérant de la société Le Poujeau, a été transféré à la société Le Poujeau le 28 novembre 2014.

Le chantier a été terminé en décembre 2015, les entreprises ont été réglées et la société a pris possession de l'ouvrage.

Le 15 décembre 2015, la société Le Poujeau a déposé une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux à laquelle la commune s'est opposée au motif que l'implantation de l'immeuble n'était pas conforme au permis de construire et aux dispositions du plan local d'urbanisme.

Le 24 février 2016, M. [D] a déposé un permis de construire modificatif qui a été rejeté par arrêté du maire du 15 avril 2016.

Le 13 octobre 2016, M. [E] a déposé plainte à l'encontre de M. [D].

Suivant actes d'huissier des 27 avril et 3 mai 2017, la société Le Poujeau a assigné M. [D] et son assureur, la société Mutuelle des Architectes Français (la société MAF), la société EGMP et son assureur la société Allianz IARD devant le tribunal de grande instance de Bordeaux à titre principal sur le fondement de l'article 1792 du code civil et à titre subsidiaire, sur le fondement de l'article 1147 du code civil, en demandant de déclarer M. [D] et la société EGMP responsables du défaut d'implantation du bâtiment et de les condamner in solidum avec leurs assureurs respectifs à réparer les préjudices causés.

Par jugement rendu le 15 janvier 2019, le tribunal de grande instance de Bordeaux a :

- déclaré recevables les demandes formées à l'encontre de l'Eurl EGMP,
- déclaré M. [F] [D] et l'Eurl EGMP responsables sur le fondement de l'article 1147 ancien du code civil,
- condamné la MAF et Allianz à garantir leur assuré,
- dit que les garanties souscrites s'appliqueront dans les termes et limites de la police souscrite laquelle prévoit l'application de franchise par assuré et par sinistre dont les montants sont fixés aux termes des conditions particulières de la police,
- condamné in solidum M. [F] [D], la MAF, l'Eurl EGMP et Allianz dans les termes de la police souscrite à payer à la SCI Le Poujeau au titre de la réparation de ses préjudices les sommes de 35 000 euros et 12 681,26 euros,
- dit que dans les rapports entre co-obligés, le partage de responsabilité s'effectuera de la manière suivante :
- M. [D] : 30 %
- l'Eurl EGMP : 70 %
- condamné dans leurs recours entre eux, les constructeurs déclarés responsables et leur assureur respectif, à se

garantir des condamnations prononcées à leur encontre à proportion de leur part de responsabilité ci-dessus indiquée,

- débouté M. [F] [D] de sa demande reconventionnelle en paiement d'honoraires,

- condamné in solidum M. [D], la MAF, l'Eurl EGMP et Allianz à payer à la SCI Le Poujeau la somme de 2 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné in solidum M. [D], la MAF, l'Eurl EGMP et Allianz aux dépens,

- dit que la charge finale des dépens dont l'indemnité accordée au titre de l'article 700 du code de procédure civile sera répartie au prorata des responsabilités retenues ci-dessus,

- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire du jugement,

- rejeté toutes les autres demandes plus amples ou contraires formées par les parties.

Par déclaration électronique en date du 8 février 2019, la société Allianz Iard a relevé appel de l'ensemble du jugement sauf en ce qu'il a déclaré recevables les demandes formées à l'encontre de l'Eurl EGMP et en ce qu'il a dit n'y avoir lieu à exécution provisoire du jugement.

La société Allianz Iard, dans ses dernières conclusions d'appelante en date du 29 novembre 2019, demande à la cour, au visa des articles 1792 du code civil, et 122 du code de procédure civile, de :

- dire et juger recevable et bien fondé l'appel interjeté par elle à l'encontre du jugement rendu le 15 janvier 2019 par le tribunal de grande instance de Bordeaux,

- confirmer le jugement déféré en ce qu'il a jugé qu'il n'y avait pas lieu de retenir la nature décennale du défaut d'implantation résultant d'un défaut de conformité aux règles de l'urbanisme, cette non-conformité ne rendant pas l'immeuble impropre à sa destination.

- l'infirmier pour le surplus,

Et statuant à nouveau :

- constater que les préjudices immatériels dont la société Le Poujeau réclame réparation sont exclus du champ de l'assurance obligatoire,

- constater l'absence de dommage répondant à la définition du dommage matériel susceptible de mobiliser ses garanties,

- constater que les dommages immatériels allégués ne sont pas consécutifs à un dommage matériel garanti,

En conséquence,

- dire et juger que ses garanties ne sont pas mobilisables,

- dire et juger que compte tenu de leur objet et de la résiliation du contrat à effet du 31 décembre 2015, les garanties facultatives souscrites en base réclamation auprès d'elle par la société EGMP ne sauraient être mobilisées,
- débouter la société Le Poujeau ou toute autre partie de ses demandes à l'encontre de la concluyente,
- condamner la société Le Poujeau ou toutes parties succombantes à lui payer la somme de 6 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et en tous les dépens,

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où ses garanties seraient jugées mobilisables

- condamner M. [D] et son assureur la MAF à la relever indemne et garantir à hauteur de 30 % des sommes susceptibles d'être mises à sa charge au bénéfice de la société Le Poujeau,
- débouter la société Le Poujeau de ses demandes au titre de la perte de valeur des immeubles et des intérêts bancaires,
- déclarer irrecevable pour défaut d'intérêt à agir la société Le Poujeau s'agissant de sa demande au titre du préjudice moral,
- A tout le moins, limiter à de plus justes proportions le montant des demandes de la société Le Poujeau
- dire et juger qu'elle ne garantit que le préjudice immatériel consécutif relevant d'une perte financière et rejeter de ce chef la demande dirigée à son encontre au titre du préjudice moral s'il y est fait droit,
- dire et juger que la franchise au titre des dommages immatériels est opposable aux tiers s'agissant d'une garantie facultative et, si la garantie de la concluyente est retenue de ce chef, la déduire à hauteur de 10 % du sinistre avec un minimum de 800 euros et un maximum de 3 200 euros.
- limiter à de plus justes proportions l'indemnité de procédure susceptible d'être allouée à la société Le Poujeau et répartir sa charge en proportion des responsabilités retenues.

La société Le Poujeau, dans ses dernières conclusions d'intimée en date du 28 mars 2022, demande à la cour, au visa des articles 1792 et suivants et 1147 ancien et suivants du code civil, de :

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu la responsabilité de M. [D] et de l'Eurl EGMP, condamné M. [F] [D], la MAF, l'Eurl EGMP et la société Allianz à indemniser la Société Le Poujeau de ses préjudices ainsi qu'au paiement d'une indemnité fondée sur l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens et débouté M. [D] de ses demandes reconventionnelles ;
- le réformer en ce qu'il a prononcé des condamnations sur le fondement de la responsabilité contractuelle et rejeté une partie de ses demandes indemnitaires;

En conséquence :

- dire et juger que M. [F] [D] et l'Eurl EGMP sont exclusivement responsables du défaut d'implantation du bâtiment construit et, par voie de conséquence, de la survenance des préjudices subis par elle ;
- la dire et juger recevable et bien fondée en ses demandes

A titre principal,

- condamner in solidum sur le fondement de l'article 1792 du Code civil M. [F] [D], la MAF, l'Eurl EGMP et la société Allianz à lui payer les sommes suivantes:

o 67.750 euros au titre de la perte de valeur de ses immeubles,

o 15.851,58 au titre du coût des intérêts bancaires,

o 5.000 euros au titre de son préjudice moral.

- condamner in solidum M. [F] [D], la MAF, l'Eurl EGMP et la société Allianz à lui payer la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamner in solidum M. [F] [D], la MAF, l'Eurl EGMP et la société Allianz aux entiers dépens dont distraction au profit de la Selarl Trassard & Associates sur le fondement de l'article 699 du code de procédure civile ;

A titre subsidiaire,

- condamner in solidum sur le fondement de l'article 1147 ancien du code civil M. [F] [D], la MAF, l'Eurl EGMP et la société Allianz à lui payer les sommes suivantes:

o 67 750 euros au titre de la perte de valeur de ses immeubles,

o 15 851,58 au titre du coût des intérêts bancaires,

o 5 000 euros au titre de son préjudice moral.

- condamner in solidum M. [F] [D] et l'Eurl EGMP à lui payer la somme de 5000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamner in solidum M. [F] [D] et l'Eurl EGMP aux entiers dépens dont distraction au profit de la Selarl TRASSARD & ASSOCIES sur le fondement de l'article 699 du code de procédure civile ;

En tout état de cause,

- débotuer M. [D], la MAF, l'Eurl EGMP et la société Allianz de toutes leurs demandes, fins et conclusions plus amples ou contraires.

La société EGMP, dans ses dernières conclusions d'intimée en date du 12 juillet 2019, demande à la cour, au visa des articles 1147 et 1182 anciens et 1353 du code civil, de:

- déclarer recevable et bien fondée la société EGMP en son appel incident

A titre principal,

- constater que le défaut d'implantation de l'immeuble dénoncé par le maître de l'ouvrage était apparent lors de la réception tacite des travaux au mois de décembre 2015.

- dire et juger en conséquence que le défaut est couvert par l'effet purgatoire de la réception.
- constater qu'elle n'a commis aucun manquement contractuel dans l'exécution de sa prestation.
- constater que le maître d'uvre a manqué à ses obligations de contrôle de l'exécution des travaux.
- constater que le maître de l'ouvrage a contribué à la réalisation de son dommage en refusant de recourir à un géomètre agréé et en se rendant coupable d'immixtion fautive.
- dire et juger en conséquence M. [D] et la société Le Poujeau seuls responsables du défaut d'implantation de l'immeuble et des préjudices éventuels subséquents.

En conséquence de ce qui précède,

- réformer le jugement entrepris en ce qu'il a en ce qu'il a retenu sa responsabilité.
- débouter la société Le Poujeau de toutes ses demandes dirigées à son encontre.

A titre subsidiaire,

- réformer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu la part de responsabilité de la société EGMP à hauteur de 70 %.
- prononcer un partage de responsabilité incluant le maître d'uvre et le maître d'ouvrage au regard des fautes qu'ils ont respectivement commises dans des proportions qu'il plaira, sans que la part de responsabilité de la société EGMP ne puisse excéder 10%.

A titre très subsidiaire,

- constater la défaillance de la société Le Poujeau dans l'administration de la preuve des préjudices financiers dont elle demande réparation.
- réformer le jugement entrepris en ce qu'il lui a alloué la somme totale de 47 681, 26 euros à titre de dommages et intérêts.
- débouter la société Le Poujeau de toutes ses prétentions indemnitaires.
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté la demande présentée par la société Le Poujeau au titre du préjudice moral qu'elle aurait subi.

A titre infiniment subsidiaire, sur les préjudices financiers,

- dire et juger que les préjudices financiers invoqués ne peuvent s'apprécier qu'en termes de perte de chance.
- les réduire à de plus juste proportions dans leur quantum et en tout état de cause limiter la réparation de la perte de chance subie à hauteur de 20 % des montants retenus.

En tout état de cause,

- constater que la garantie de la société Allianz au titre de la responsabilité civile est mobilisable.
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a dit que les garanties souscrites s'appliqueront.

- condamner la société Allianz à relever indemne la société EGMP de toute condamnation éventuellement prononcée à son encontre.

- condamner la société Le Poujeau ou toute partie succombant à lui verser la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile outre les entiers dépens.

M. [D] et la société MAF, dans leurs dernières conclusions d'intimés en date du 1^{er} février 2022, demandent à la cour, au visa des articles 122 code de procédure civile, 1382 et suivants du code civil de :

- faisant droit à leur appel incident, réformer purement et simplement le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Bordeaux le 15/01/2019.

Statuant à nouveau,

- déclarer irrecevables et mal fondées les demandes, fins et conclusions de la société Le Poujeau dirigées à leur encontre.

Sur le fond,

- prononcer leur mise hors de cause.

- déclarer irrecevables et mal fondés tout appel, demandes, fins et conclusions dirigées à leur encontre.

- condamner la Société Le Poujeau à payer à M. [F] [D], architecte, la somme de 1 680,00 euros TTC, assortie des intérêts au taux légal à compter du 04/01/2016.

- condamner la Société Le Poujeau ou toutes autres parties succombantes au paiement d'une indemnité de 6 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens de première instance et d'appel, dont distraction au profit de la Selarl ÆQUO.

A titre subsidiaire,

- condamner l'Eurl EGMP et la société Allianz Iard à les garantir et à relever intégralement indemnes de toutes condamnations prononcées à leur encontre.

En tout état de cause,

- limiter, tant sur le fondement de la responsabilité contractuelle que décennale, leur contribution à hauteur des seules fautes personnelles et directe de M. [D], sans condamnation prononcée in solidum ou solidairement.

- dire et juger la LA SOCIÉTÉ MAF recevable et bien fondée à opposer au bénéficiaire de l'indemnité allouée le principe et le quantum de la franchise contractuelle de l'architecte.

- condamner la société Le Poujeau à payer à M. [F] [D], architecte, la somme de 1 680,00 euros TTC, assortie des intérêts au taux légal à compter du 04/01/2016.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 29 mars 2022.

Pour une plus ample connaissance du litige et des prétentions et moyens des parties, il est fait expressément référence aux dernières conclusions et pièces régulièrement communiquées par les parties.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la responsabilité des constructeurs

*sur la qualification du désordre

Il est acquis aux débats que selon les plans du permis de construire, l'emplacement de l'extrémité est de l'immeuble devait être situé à une distance de 25m par rapport à l'axe de la voie publique conformément aux règles du PLU ; or l'immeuble se situe à 23,22 m depuis le débord du toit de l'une des extrémités et à 24,62 m de l'autre côté.

Le tribunal a estimé que l'erreur d'implantation de l'immeuble constituait une non-conformité contractuelle, ayant entraîné une moins-value de l'immeuble, et non une impropreté à destination de nature décennale, cette non-conformité ne rendant pas selon lui l'immeuble impropre à sa destination.

La société Le Pujeau forme un appel incident sur ce point, en soutenant que le non-respect des règles d'urbanisme affectant la construction et la mauvaise implantation d'un ouvrage entraînent une impropreté à destination s'ils nécessitent sa démolition et engagent ainsi la responsabilité décennale du constructeur. Elle ajoute qu'en l'espèce :

- la réception tacite de l'ouvrage est intervenue
- le défaut d'implantation entraîne nécessairement une impropreté à destination dès lors que ce défaut n'est pas régularisable et est susceptible d'aboutir à la démolition de l'ouvrage : or, le maire a dressé un procès-verbal relatif à la non-conformité de la construction, qui a été transmis au Procureur de la République, du fait de la mauvaise implantation de l'ouvrage; la société Le Poujeau est donc exposée à des sanctions pénales pouvant conduire à la démolition de l'ouvrage prévue par l'article L 480.5 du code de l'urbanisme
- un défaut d'implantation d'environ 1 mètre par rapport à la voirie située à près de 25 mètres ne peut être considéré comme flagrant et n'était donc pas apparent. Elle n'a pris connaissance du défaut d'implantation que lors du premier refus opposé à la déclaration d'achèvement des travaux,
- la responsabilité décennale de l'architecte, M. [D], et celle du locateur d'ouvrage titulaire du lot gros oeuvre, la société EGMP, sont engagées.

La MAF et M. [D] font essentiellement valoir que l'impropreté à destination n'est pas démontrée puisque l'immeuble a été vendu et que sa démolition n'a pas été ordonnée.

La société EGMP soutient que le défaut d'implantation était parfaitement apparent et que la réception tacite des travaux intervenue au mois de décembre 2015, sans réserve, ne peut donc avoir couvert ce défaut de conformité.

Le constructeur lié au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage répond envers celui-ci des dommages non apparents, ni réservés à la réception, sur le fondement de la responsabilité décennale de plein droit des constructeurs des articles 1792 et 1792-2 du code civil si, dans le délai de dix ans à compter de la réception de l'ouvrage, ces désordres soit compromettent la solidité de l'ouvrage, soit affectent l'ouvrage dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement et le rendent impropre à sa destination, soit affectent la solidité d'éléments d'équipement faisant indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Il pèse sur les constructeurs, en ce qui concerne seulement les désordres affectant les ouvrages réalisés par leurs soins, une présomption simple d'imputabilité, susceptible de tomber devant la preuve contraire, apportée par tous moyens, que leur activité est étrangère aux travaux qui constituent le siège des désordres.

A défaut de démontrer l'absence d'imputabilité, les constructeurs peuvent encore s'exonérer de la présomption de responsabilité de plein droit, non pas en invoquant l'absence de faute, mais en démontrant soit que les dommages proviennent d'une cause étrangère, à savoir la force majeure ou le fait du maître de l'ouvrage ou bien encore le fait d'un tiers.

En l'espèce, il n'est pas contesté que le maître d'ouvrage a pris possession des immeubles en décembre 2015 et a payé les factures des entrepreneurs à l'exception d'un solde à l'architecte.

La société Le Poujeau a ainsi manifesté la volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage de sorte que l'existence d'une réception tacite est établie.

Une erreur d'implantation de 1,78 m par rapport à l'axe de la voie publique ne peut être considérée comme apparente ni pour un profane ni pour un maître d'ouvrage ayant des compétences dans le domaine du bâtiment.

La réception de l'ouvrage intervenue sans réserve au mois de décembre 2015 ne peut donc avoir purgé ce vice.

L'erreur d'implantation d'un ouvrage rend celui-ci impropre à sa destination lorsqu'elle fait courir le risque de démolition de l'immeuble.

En l'espèce, la mairie du [Localité 7] s'est opposée le 14 avril 2016 à la déclaration d'achèvement et de conformité au permis de construire déposée par la société Le Poujeau, a pris le 15 avril 2016 un arrêté de refus de permis de construire modificatif et a dressé un procès-verbal constatant l'infraction aux règles d'urbanisme, come le démontre la convocation en vue d'une composition pénale adressée à M [E] le 19 mars 2018.

L'absence de conformité de l'immeuble par rapport aux règles de l'urbanisme n'est pas régularisée et en application de l'article L 480-14 du code de l'urbanisme, la commune dispose d'un délai de 10 ans à compter de l'achèvement des travaux pour saisir la justice en vue de faire ordonner la démolition de l'ouvrage.

L'ouvrage est achevé depuis décembre 2015 et le risque de démolition existe toujours.

C'est bien en raison de l'existence de ce risque de démolition que la société Le Poujeau soutient avoir subi un préjudice à l'occasion de la vente de ces immeubles.

L'erreur d'implantation qui fait courir un risque actuel de démolition des immeubles rend l'ouvrage impropre à sa destination et constitue un désordre décennal, contrairement à ce qu'a décidé le tribunal.

*sur les demandes dirigées contre M [D] et la société EGMP

La société Le Poujeau soutient que :

- la responsabilité de l'architecte est engagée car selon l'article 00-04-04-01 du CCTP lot OO le contrôle de l'implantation du bâtiment était inclus dans sa mission de l'architecte, qui a donc commis une faute en ne procédant pas à ce contrôle.
- la responsabilité de la société EGMP est engagée , car le marché mettait à sa charge l'implantation de l'immeuble.
- aucune immixtion fautive ne peut être reprochée au maître de l'ouvrage : seuls les lots VRD/charpente/plâtrerie ou électricité, sans lien avec l'implantation, ont été confiés à la société appartenant au gérant de la société Le Poujeau.

La MAF et M. [D] font essentiellement valoir que :

- les demandes formulées à l'encontre de M [D] sont irrecevables en application de l'article G10 du cahier des clauses générales, annexé au contrat d'architecte, aux termes duquel ' en cas de différend portant sur le respect des clauses du contrat, les parties conviennent de saisir pour avis le Conseil régional de l'Ordre des architectes dont relève l'architecte, avant toute procédure judiciaire, sauf conservatoire. Cette saisine intervient à l'initiative de la partie la plus diligente'.
- l'implantation de l'ouvrage ne relèvait pas de la mission de l'architecte, mais de celles conjointes du géomètre et de l'entreprise de gros 'uvre : selon le contrat d'architecte l'implantation est hors mission de l'architecte puisqu'il est précisé en page 2 que les dépenses de géomètre pour assurer l'implantation correcte du bâtiment sont à la charge du maître d'ouvrage; en l'espèce, l'implantation très spécifique au regard des règles d'urbanisme devait être effectuée avec l'assistance d'un géomètre ; le CCTP mettait à la charge de l'entrepreneur de gros oeuvre la pose et le maintien en place des axes d'implantation de l'extension et les bornes de nivellement mises en place par un géomètre agréé. Or, les plans d'implantation ont été dressés par M [N], gérant de la société EGMP, sous les instructions de M [E]
- la mission DET de l'architecte a débuté le 9 février 2015, date de la première visite sur site et de la rédaction du premier compte rendu de chantier ; à cette date, le chantier était déjà ouvert, le terrain étant décapé, les fondations faites et la dalle en cours de réalisation, la société EGMP étant déjà intervenue sur les instructions et sous la direction de M [E]
- les travaux d'implantation et de fondations ont été exécutés par la société EGMP sur demande directe de M. [E] et sous surveillance de ce dernier,
- aucune minute ni plan d'implantation n'a été adressé à l'architecte, les travaux étant réalisés sous la maîtrise d'uvre de M. [E] et de la société Le Poujeau,

- M. [E], gérant de la Société Poujeau, professionnel du bâtiment aguerri, a commis des immixtions fautives réitérées et s'est largement immiscé dans la conduite des travaux en choisissant les entreprises et en procédant à la réception des travaux.

- la contribution à la dette de M [D] doit être limitée à hauteur de ses seules fautes personnelles et directes, en application de la clause d'exclusion de solidarité dont la société MAF est fondée à se prévaloir.

La société EGMP prétend qu' aucun manquement contractuel de sa part n'est établi et à titre subsidiaire que sa part de responsabilité ne saurait excéder 10%, exposant que l'implantation finale du bâtiment devait être exécutée par elle avec l'assistance d'un géomètre agréé mandaté à cet effet par la société Le Poujeau qui s'est dispensée de l'assistance d'un géomètre et que le dommage a été causé par les seules fautes du maître d'oeuvre et du maître d'ouvrage

- l'architecte tenu de superviser les travaux et de surveiller le chantier, n'a pas eu recours à un géomètre agréé et s'est laissé dépasser par les instructions intempestives du maître de l'ouvrage, de nature à compromettre la conformité du projet aux plans du permis. Sa mission lui imposait de contrôler les implantations.

- la société Le Poujeau a refusé catégoriquement de s'adjoindre les services d'un géomètre agréé en violation manifeste des termes du CCTP et ce dans le seul souci de réaliser une économie.

- le comportement de M. [E] en sa qualité de représentant de la société Le Poujeau caractérise une immixtion fautive du maître de l'ouvrage dans le chantier, cause exonératoire de la responsabilité du constructeur.

La responsabilité de l'architecte étant recherchée sur le fondement de l'article 1792, la clause relative à la saisine préalable du conseil de l'ordre des architectes invoquée par M [D] n'a pas vocation à s'appliquer.

Les demandes dirigées contre M [D] sont recevables.

L'architecte était chargé d'une mission complète ; le fait que l'article P 4.3 du contrat ait mis à la charge du maître d'ouvrage les dépenses notamment de géomètre n'implique pas comme le soutient M [D], que l'implantation de l'immeuble ne faisait pas partie de sa mission.

Il était chargé en qualité de maître d'oeuvre de contrôler la bonne implantation de l'ouvrage.

De son côté l'entreprise de gros oeuvre EGMP était chargée selon le devis produit de 'l'implantation suivant plan de masse'.

Le dossier de consultation des entreprises prévoit au 00-04-04" le chantier'

*sous -article 00-04-04-01 implantation : l'entrepreneur de gros oeuvre doit la pose et le maintien des axes d'implantation de l'extension et les bornes de nivellement mises en place par un géomètre agréée. Il a à sa charge les axes et les alignements. En cas d'impossibilité d'implanter conformément aux plans, ou en cas de différences de cotes, l'entrepreneur avertira le maître d'oeuvre qui prendra les décisions nécessaires pour rectifier les erreurs éventuelles et

tenir compte des observations de l'entreprise.

* sous -article 00-04-04-02 contrôle des implantations : l'entreprise de gros oeuvre devra toujours avoir sur le chantier à la disposition du maître d'oeuvre les appareils nécessaires pour rectifier les erreurs éventuelles et tenir compte des observations de l'entreprise.

Le fait, comme le soutient M [D], que lors de la première réunion de chantier en date du 9 février 2015 dont il produit le compte rendu, 'le décapage du terrain était effectué et la dalle en cours d'exécution' ne le dispensait en aucun cas de procéder au contrôle de l'implantation conformément à sa mission au besoin en exigeant l'assistance d'un géomètre expert.

D'autre part, les attestations établie par le gérant et un salarié de la société EMGP, selon lesquels M [E] a dirigé les implantations et n'a souhaité ni la présence d'un géomètre ni la présence de l'architecte, ne sauraient être retenues comme pertinentes dès lors qu'elles émanent d'une partie au litige ou de son salarié et qu'elles ne sont confortées par aucun autre élément de preuve permettant d'établir la réalité d'une immixtion fautive du maître d'ouvrage.

La survenue du désordre est directement en lien avec les activités respectives de M.[D] et EGMP et il n'est rapporté la preuve d'aucune cause d'exonération de la responsabilité de plein droit pesant sur eux du fait de leur implication dans la construction.

L' article 06.3.1 du cahier des clauses générales du contrat d'architecte selon lequel ' celui-ci ne peut être tenu pour responsable de quelque manière que ce soit et en particulier solidairement des dommages imputables aux actions ou omissions du maître d'ouvrage ou des autres intervenants dans l'opération faisant l'objet du présent contrat' n'a pas vocation à s'appliquer dans le cadre de la mise en oeuvre de la garantie décennale.

La société EGMP qui a commis une erreur d'implantation et M.[D] qui n'a pas décelé et fait rectifier cette erreur sont donc tenus in solidum de réparer le préjudice subi par le maître d'ouvrage .

Dans leur rapport entre eux, vu les éléments du dossier , l'importance du rôle causal de leurs fautes respectives sera fixée par infirmation du jugement à 50% chacun et ils se devront mutuellement garantie dans cette proportion.

Sur la garantie de la société Allianz Iard

Il ressort des conditions particulières et des conditions générales du contrat d'assurance Solution BTP que la société EGMP a souscrit auprès de la société Allianz et dont elle ne conteste pas qu'elles lui soit applicables que, comme le soutient la société Allianz, ni la garantie décennale obligatoire, ni les garanties facultatives souscrites par la société EGMP n'ont vocation à s'appliquer car :

- la garantie obligatoire est limitée au paiement de travaux de réparation de dommages, et ne s'étend pas aux dommages immatériels

-la garantie complémentaire souscrite ne concerne que le paiement des indemnités mises à la charge de l'assuré par suite de dommages immatériels consécutifs subis par des tiers et résultant de dommages garantis, ceux ci étant limités aux dommages matériels affectant l'ouvrage, qui n'existent pas en l'espèce.

En l'espèce, la société Le Poujeau n'a pas exposé de coût de travaux de réparation de l'ouvrage ni subi un dommage consécutifs à des travaux de réparation.

Le préjudice subi par elle ne fait pas partie des dommages garantis par la société Allianz.

Les garanties de la société Allianz ne sont pas mobilisables en l'espèce et les demandes dirigées contre la société Allianz seront rejetées.

Sur la garantie de la société MAF

Cette société ne dénie pas sa garantie qui s'appliquera dans les termes et limites de la police souscrite.

Sur les préjudices subis par la société Le Pujeau

Le tribunal a retenu les deux chefs de préjudices suivants :

-la perte de chance de vendre l'immeuble dans les conditions d'un immeuble conforme, qu'il a chiffré à 35 000 euros

-le coût des intérêts bancaires résultant du fait que la vente du lot T3 a été différée et les remboursements ont commencé à courir plus tôt contrairement aux prévisions : le vendeur ayant perdu une chance de vendre l'immeuble plus rapidement, le tribunal a évalué ce préjudice à la somme de 12 681,26 euros, correspondant à 80 % de la somme réclamée de 15 851,58 euros.

La société Le Pujeau soutient qu'en raison de l'absence de conformité des immeubles, il a dû consentir une réduction significative de leur prix, et a subi la perte de valeur de la maison T 4 soit 27 750 euros, mise en vente 270 000 € et vendue 242 500 € et la perte de valeur de la maison T3 soit 40 000 euros, mise en vente pour le prix de 25500€ et vendue 215 000 €.

Elle ajoute qu'elle avait souscrit pour la réalisation du projet un emprunt 'promotion immobilière' auprès de la Banque Crédit Agricole Aquitaine, qui n'a pu être remboursé dès le mois de janvier 2016 , ce retard ayant généré des commissions et frais bancaires supplémentaires d'un montant de 15 851,58 euros.

Elle affirme avoir subi un préjudice moral du fait de l'inquiétude liée aux risques de sanctions pénales, pouvant entraîner la démolition des immeubles.

La MAF et M. [D] objectent que :

- la société Le Poujeau, promoteur immobilier et marchand de bien, a vendu les deux maisons.
- il n'est pas démontré que le prix de mise en vente initial revendiqué par le promoteur immobilier était conforme au prix du marché.
- aucune pièce justificative, comme l'acte de prêt, le tableau d'amortissement et les actes de vente sous seing privé, n'est produite à l'appui de la demande faite au titre du coût des intérêts interbancaires ; le montant final des travaux s'est élevé à 202 410,74€, alors que le montant prévisionnel des travaux était de 306 364,22 €; le prêt soucrit a donc servi à financer d'autres opérations.
- la société Le Poujeau ne rapporte pas la preuve d'un préjudice personnel, direct et certain, seuls ses représentants personnes physiques étant susceptibles d'opposer une atteinte à la personne dans son affection, dans son honneur ou dans sa réputation, atteinte en tout état de cause non caractérisée.

La société EGMP prétend que :

- la perte de valeur vénale invoquée n'est pas démontrée, les attestations des mandataires immobiliers n'étant pas établies dans les formes prévues par l'article 202 du code de procédure civile, leur objectivité prêtant à discussion et leur contenu n'étant pas probant
- les échecs de ventes évoqués ne sont pas démontrés par les compromis de vente qui auraient été régularisés.
- la preuve de la cause réelle des prétendus désistements n'est pas davantage rapportée.
- le risque de démolition qui aurait prétendument inquiété et dissuadé les acquéreurs potentiels n'a au demeurant jamais été établi.
- l'indemnisation devrait en tout état de cause être limitée à la seule perte de chance subie, et ne saurait excéder 20% des sommes réclamées
- la somme réclamée au titre des intérêts bancaires n'est pas justifiée.
- la société Le Poujeau personne morale ne saurait se prévaloir d'un préjudice moral.

La société Le Poujeau verse aux débats :

- l'acte de vente de la maison T3 en date du 23 janvier 2017 pour le prix de 215 000€
- l'acte de vente de la maison T4 en date du 6 avril 2017 pour le prix de 255 000 €
- des attestations établies par le directeur et le délégué promoteur de l'agence Bourse de l'Immobilier et le mandataire

immobilier de Maxi Home , selon lesquels la non conformité des maisons au permis de construire et le risque potentiel de démolition ont inquiété les acheteurs potentiels , ont retardé les ventes de huit mois malgré de nombreuses visites des biens et conduit à une baisse du prix, de 270 000 € à 255 000€ soit 15 000 € pour la maison T4 et de 245 000 € à 215 000 € soit 30 000 € pour la maison T3.

Chacun des actes de vente mentionne en effet les difficultés liées à l'opposition de la mairie à la déclaration d'achèvement des travaux et de conformité et au refus de permis de construire modificatif, dont les acheteurs ont bien été avisés, cette circonstance ayant dès lors fait partie des éléments pris en compte pour fixer le prix de vente.

Les attestations détaillées précises et concordantes versées aux débats permettent d'établir que le désordre affectant les immeubles a retardé leur vente et conduit à des baisses de prix.

Comme l'a énoncé le tribunal le préjudice subi est constitué par la perte de la chance de vendre les immeubles au prix fixé à l'origine, supérieur de 45000 € au prix effectivement perçu.

Cette perte de chance doit être évalué à 80 % , de sorte que ce préjudice sera justement réparé par une indemnité d'un montant de 36 000 € par infirmation du jugement.

A l'appui de sa demande de la somme de 15 851,58 € au titre du coût des intérêts bancaires, la société Le Poujeau verse aux débats les relevés de factures établis par le Crédit Agricole desquels il résulte que jusqu' à l'encaissement du prix de vente de la maison T 3, la somme totale de 12 685,26 € a été facturée à la société au titre d'intérêts débiteurs pendant l'année 2016.

La non conformité de l'immeuble a privé la société Le Poujeau de la chance de vendre plus rapidement l'immeuble et de ne pas être tenue au paiement de ces intérêts ; cette perte de chance évaluée à 80 % de sorte que ce préjudice sera justement réparé par une indemnité de 10 148,21 €.

M.[D], la société MAF et la société EGMP seront condamnées in solidum au paiement des sommes de 36 000 € et 10 148,21 € à la société Le Poujeau, par infirmation du jugement.

Le préjudice moral subi par la société Le Poujeau personne morale dont les représentants personnes physiques ne sont pas parties à l'instance n'est pas établi et sa demande formée de ce chef sera rejetée.

Sur la demande en paiement formée par M.[D]

M. [D] qui soutient avoir complètement rempli sa mission sollicite à titre reconventionnel la condamnation de la société Le Poujeau au paiement de la somme de 1 680 euros TTC correspondant au solde de ses honoraires.

La société Le Poujeau s'oppose à cette demande au motif que M [D] n'a pas achevé sa mission puisqu'il ne lui a pas adressé un procès-verbal de réception signé par tous les constructeurs alors que sa mission comportait celle d'assistance aux opérations de réception.

La société Le Poujeau démontre avoir sollicité de M.[D] en juin 2017 la transmission, à la demande de son assurance dommages ouvrage, d'un procès-verbal de réception signé par le maître d'ouvrage, le maître d'oeuvre et l'ensemble des constructeurs.

M.[D] verse aux débats un document intitulé procès-verbal de réception, signé seulement par par M [E] en qualité de maître d'ouvrage mais par aucune des entreprises, ni par M.[D] maître d'oeuvre .

Ce dernier, dont la mission incluait l'assistance aux opérations de réception des travaux, ne démontre pas avoir rempli ce chef de mission, de sorte que le solde de ses honoraires ne lui est pas dû et que cette demande sera rejetée par confirmation du jugement.

Sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile

Par infirmation du jugement, seuls M.[D] , la société MAF, et la société EGMP seront condamnés aux dépens de première instance et à payer à la société Le Poujeau la somme de 2500€ en application de l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais exposés en premier ressort.

Les mêmes seront condamnés aux dépens d'appel et à payer à la société Le Poujeau la somme de 2500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais exposés en appel.

PAR CES MOTIFS

Infirmes le jugement des chefs critiqués sauf en ce qu'il a débouté M.[D] de sa demande reconventionnelle en paiement d'honoraires

Statuant à nouveau dans cette limite

Déclare recevable les demandes dirigées contre M.[D]

Rejette les demandes dirigées contre la société Allianz IARD

Déclare M.[D] et la société EGMP responsables sur le fondement de l'article 1792 du code civil

Condamne la société MAF à garantir son assuré, M.[D]

Dit que les garanties souscrites s'appliqueront dans les termes et limites de la police souscrite

Condamne in solidum M.[D], la société EGMP et la société MAF à payer à la société Le Poujeau les sommes de 36 000 € et 10 148,21 €.

Rejette la demande d'indemnité au titre du préjudice moral

Dit que dans les rapports entre coobligés , le partage de responsabilité est le suivant :

-M.[D] : 50%

-la société EGMP : 50 %

et que M.[D] et son assureur la société MAF , et la société EGMP se devront mutuellement garantie dans ces proportions

Rejette la demande de la société Allianz IARD fondée sur l'article 700 du code de procédure civile

Condamne in solidum M.[D] et son assureur la société MAF et la société EGMP à payer à la société Le Poujeau en application de l'article 700 du code de procédure civile la somme de 2500 € au titre des frais exposés en premier ressort et celle de 2500 € au titre des frais exposés en appel

Condamne in solidum M.[D] et son assureur la société MAF et la société EGMP aux dépens de première instance et d'appel

Dit que M.[D] et son assureur la société MAF et la société EGMP se devront mutuellement garantie des condamnations prononcées au titre des dépens et en application de l'article 700 du code de procédure civile dans les proportions indiquées ci-dessus

La présente décision a été signée par madame Paule POIREL, présidente, et madame Audrey COLLIN, greffier, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER LA PRESIDENTE