

28 juin 2022

Cour d'appel de Pau

RG n° 19/01438

1ère Chambre

Texte de la décision

Entête

NA/CD

Numéro 22/02563

COUR D'APPEL DE PAU

1ère Chambre

ARRÊT DU 28/06/2022

Dossier : N° RG 19/01438 -

N° Portalis DBVV-V-B7D-

HHT3

Nature affaire :

Demande d'exécution de travaux, ou de dommages-intérêts, formée par le maître de l'ouvrage contre le constructeur ou son garant, ou contre le fabricant d'un élément de construction

Affaire :

La SMABTP

C/

SDC de l'immeuble LE CLOS IRIBERRI,

SARL ANTHELIOS,

SARL LE CLOS IRIBERRI,

[N] [D], [S] [T],

MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS,

La SMABTP,

SARL CLIMELEC,

SARL [J] [Z],

SAS SOCOTEC CONSTRUCTION,

SA AXA FRANCE IARD

SA AXA FRANCE IARD,

SA ACTE IARD,

SAS IGC,

SELARL LAURENT MAYON,

SARL SOCIETE NOUVELLE FERVALU COTE BASQUE,

Société AGENCE [T] ET [D],

SELAS GUERIN ET ASSOCIEES

Grosse délivrée le :

à :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

A R R Ê T

prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour le 28 Juin 2022, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

\* \* \* \* \*

APRES DÉBATS

à l'audience publique tenue le 03 Mai 2022, devant :

Madame DUCHAC, Présidente

Madame ROSA-SCHALL, Conseillère

Madame ASSELAIN, Conseillère, magistrate chargée du rapport conformément à l'article 785 du code de procédure civile

assistées de Madame HAUGUEL, Greffière, présente à l'appel des causes.

Les magistrates du siège ayant assisté aux débats ont délibéré conformément à la loi.

dans l'affaire opposant :

APPELANTE :

La SMABTP en sa qualité d'assureur multirisques du maître de l'ouvrage de la SARL CLOS IRIBERRI (volet RC, CNR et dommages en cours de travaux)

8, Rue Louis Armand

CS 61201

75738 PARIS CEDEX 15

Représentée par Maître RODON de la SCP RODON, avocat au barreau de PAU

Assistée de Maître DUPONT, avocat au barreau de BAYONNE

INTIMES :

Syndicat de copropriétaires de l'immeuble sis LE CLOS IRIBERRI représenté par son Syndic, la société THIERRY IMMOBILIER COTE BASQUE, agissant poursuite et diligences de son représentant légal domicilié audit siège

Rue de la Châtaigneraie, Rue des Fougères

64100 BAYONNE

Représenté par Maître BOUGUE, avocat au barreau de BAYONNE

Assisté de Maître SEIGNEUR, avocat au barreau de PARIS

SARL ANTHELIOS prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

14, Quai Louis XVIII

33000 BORDEAUX

SARL LE CLOS IRIBERRI prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

14, Quai Louis XVIII

33000 BORDEAUX

Représentées par Maître LIGNEY de la SELARL DUALE-LIGNEY-BOURDALLE, avocat au barreau de PAU

Assistées de Maître MIRIEU DE LABARRE, avocat au barreau de BORDEAUX

Monsieur [N] [D]

né le 30 avril 1962 à Saint Jean de Luz

de nationalité Française

50, Avenue Lac Marion

64200 BIARRITZ

Monsieur [S] [T]

né le 05 octobre 1961 à Biarritz

de nationalité Française

50, Avenue Lac Marion

64200 BIARRITZ

MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS

189, Boulevard Maiesherbes

75856 PARIS CEDEX 17

Représentés par Maître MARIOL de la SCP LONGIN/MARIOL, avocat au barreau de PAU

Assistés de la SCP VELLE-LIMONAIRE & DECIS, avocats au barreau de BAYONNE

La SMABTP en sa qualité d'assureur des SARL ANTHELIOS et de la société CLIMELEC

8, Rue Louis Armand

CS 61201

75738 PARIS CEDEX 15

SARL CLIMELEC

Parc d'Activité de Maignon

64600 Anglet

Représentées par Maître RODON de la SCP RODON, avocat au barreau de PAU

Assistées de Maître DUPONT, avocat au barreau de BAYONNE

SARL [J] [Z]

3 chemin de la Marouette

64100 BAYONNE

Représentée et assistée de Maître MIRANDA de la SELARL CABINET ETCHE AVOCATS, avocat au barreau de BAYONNE

SAS SOCOTEC CONSTRUCTION venant aux droits de SOCOTEC FRANCE prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

5 place des Frères Montgolfier

78280 GUYANCOURT

SA AXA FRANCE IARD ès qualités d'assureur de la société SOCOTEC CONSTRUCTION, prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

313 Terrasses de l'Arche

92747 NANTERRE CEDEX

Représentées par la SELARL TORTIGUE PETIT SORNIQUE, avocats au barreau de BAYONNE

Assistées de Maître RIVIERE, avocat au barreau de BORDEAUX

SA AXA FRANCE IARD ès qualités d'assureur de la société CELHABE et de la société SCRA, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

313 Terrasses de l'Arche

92747 NANTERRE CEDEX

Représentée par Maître PIAULT de la SELARL LEXAVOUE PAU TOULOUSE, avocat au barreau de PAU

Assistée de la SCPA COUDEVILLE LABAT BERNAL, avocat au barreau de PAU

SA ACTE IARD agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

14 avenue de l'Europe

67300 SCHILTIGHEIM

SAS INGÉNIERIE GILBERT CASTAGNEDE (IGC) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

84 bis rue de Lamouly

64600 ANGLET

Représentées par Maître PICARD, avocat au barreau de TARBES

assistées de Maître RIVIERE, avocat au barreau de BORDEAUX

SELARL LAURENT MAYON ès qualités de liquidateur judiciaire de la SAS SCRA

54 cours Georges Clémenceau

CS 71036

33081 BORDEAUX CEDEX

Assignée

SARL SOCIETE NOUVELLE FERVALU COTE BASQUE

ZA de la Negresse 9

Rue Chapelet

64200 BIARRITZ

Assignée

Société AGENCE [T] ET [D]

50 avenue du Lac Marion

64200 BIARRITZ

Assignée

SELAS GUERIN ET ASSOCIEES ès qualités de mandataire liquidateur de la SARL CELHABE

2 rue du 49ème Régiment d'Infanterie

BP 18278

64182 BAYONNE CEDEX

Assignée

sur appel de la décision

en date du 11 MARS 2019

rendue par le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BAYONNE

RG numéro : 14/00682

## Exposé du litige

### EXPOSE DU LITIGE

La société Le clos Iriberry, ayant pour mandataire la société Anthelios, et assurée auprès de la SMABTP, également assureur dommages ouvrage, a fait construire une résidence sur la commune de Bayonne, nommée Le clos Iriberry, devant comporter 54 logements répartis en 7 bâtiments.

Sont notamment intervenus à l'opération de construction :

- MM. [T] et [D], architectes assurées auprès de la MAF,
- la société Climelec, assurée par la SMABTP, bureau d'études techniques fluides,
- la société [J] [Z], bureau d'études techniques VRD espaces verts,
- la société Socotec, assurée par la société Axa France IARD, bureau de contrôle,
- la société SCRA (société de construction et rénovation Aquitaine), désormais en liquidation judiciaire et représentée par la société Mayon, assurée par la société Axa France IARD, pour le lot gros 'uvre,
- la société IGC (Ingénierie Gilbert Castagnède), assurée auprès de la société Acte IARD, bureau d'études structures,

intervenue en qualité de sous-traitant de la société SCRA,

- la société Celhabe, désormais en liquidation judiciaire et représentée par la société Guerin, assurée par la société Axa France IARD, pour le lot chauffage, plomberie, sanitaire, VMC climatisation,

- la société nouvelle Feralu Côte Basque, pour le lot menuiseries extérieures.

Un procès-verbal de réception a été établi le 2 mai 2012, avec diverses réserves.

Les parties communes ont été livrées le 21 juin 2012.

Le syndicat des copropriétaires a dénoncé différents désordres, qu'il a fait constater par huissier le 17 octobre 2012.

Par ordonnance du 2 avril 2013, le juge des référés du tribunal de grande instance de Bayonne, saisi tant par le syndicat des copropriétaires de la résidence Le clos Iriberry, selon assignation du 24 décembre 2012, que par les sociétés Anthelios et Iriberry, a institué une expertise, confiée à M. [W]. Les opérations d'expertise ont été successivement étendues à d'autres constructeurs.

L'expert a déposé son rapport le 18 octobre 2016.

La SMABTP, assureur dommages ouvrage, a pris en charge la réparation des dommages matériels de gravité décennale pour un montant total de 1.567.959 euros TTC.

Par assignations au fond délivrées en mars 2014, pendant le cours des opérations d'expertise, puis en décembre 2016, après dépôt du rapport d'expertise, le syndicat des copropriétaires a fait assigner la société Le clos Iriberry, différents constructeurs et leurs assureurs devant le tribunal de grande instance de Bayonne, pour obtenir réparation de dommages matériels, apparents ou non, non pris en charge par l'assureur dommages ouvrage, et indemnisation de son préjudice immatériel.

En février 2017, les sociétés Anthelios et Iriberry ont elles-mêmes appelé en cause l'ensemble des constructeurs concernés par le litige et leurs assureurs, d'une part, pour obtenir leur garantie, et d'autre part, pour demander réparation de son préjudice propre.

Par jugement du 11 mars 2019, le tribunal de grande instance de Bayonne a :

- Rejeté la fin de non-recevoir tirée du défaut d'habilitation du syndic,
- Rejeté la fin de non-recevoir tirée de l'inobservation des dispositions de l'article 56 du code de procédure civile,
  
- Déclaré le syndicat de copropriétaires de l'immeuble Le clos Iriberry irrecevable en ses demandes tendant à la condamnation de la société Le clos Iriberry au paiement de la somme de 9.556,60 euros au titre des désordres non apparents à la réception et au paiement de la somme de 162.746 euros au titre d'un préjudice de jouissance,
- Condamné la SARL Le clos Iriberry à payer au syndicat de copropriétaires de l'immeuble Le clos Iriberry la somme de 74.429,08 euros avec intérêts au taux légal à compter du 31 mars 2014 sur le fondement de l'article 1642-1 du code civil,
- Rejeté toutes autres demandes du syndicat de copropriétaires de l'immeuble Le clos Iriberry,
- Condamné en deniers ou quittances la SARL Le clos Iriberry à payer à NSA la somme de 6.932,63 euros avec intérêts au taux légal à compter du 1er février 2018,
- Condamné la SMABTP à garantir la SARL Le clos Iriberry des condamnations en principal et intérêts prononcés à son encontre au bénéfice du syndicat de copropriétaires de l'immeuble Le clos Iriberry,
- Débouté la SARL Anthelios et la SARL Le clos Iriberry de l'ensemble de leurs autres demandes,
- Condamné solidairement la SARL Anthelios et la SARL Le clos Iriberry à payer à la SAS SMAC la somme de 32.099,50 euros TTC avec intérêts au taux légal à compter du 18 octobre 2016,
- Condamné la SARL Anthelios et la SARL Le clos Iriberry à payer au syndicat de copropriétaires de l'immeuble Le clos Iriberry la somme de 7.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamné solidairement la SARL Anthelios et la SARL Le clos Iriberry à payer à la SAS SMAC la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamné le syndicat de copropriétaires de l'immeuble Le clos Iriberry à payer à la SA AXA France IARD en qualité d'assureur de la SARL Celhabe, de la SARL Serge Saye et la SCRA la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamné le syndicat de copropriétaires de l'immeuble Le clos Iriberry à payer à la société Socotec construction et son assureur la SA AXA France IARD la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamné solidairement la SARL Anthelios et la SARL Le clos Iriberry à payer à la NSA la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamné in solidum la SARL Anthelios et la SARL Le clos Iriberry à payer à la SA Aviva assurances la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamné in solidum la SARL Anthelios et la SARL Le clos Iriberry à payer à la SARL [J] [Z] la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamné in solidum la SARL Anthelios et la SARL Le clos Iriberry à payer à la SA MMA IARD la somme de 1.000 euros, à

la SA MMA IARD assurances mutuelles, la somme de 1.000 euros et à la SA MAAF assurances la somme de 1.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- Condamné le syndicat de copropriétaires de l'immeuble Le clos Iriberry à payer la SARL IGC la somme de 1.500 euros et à la SA ACTE IARD la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- Condamné la SMABTP à payer à la SARL Anthelios et la SARL Le clos Iriberry la somme de 5.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- Condamné in solidum la SARL Anthelios, la SARL Le clos Iriberry et la SMABTP aux dépens,

- Ordonné l'exécution provisoire.

La SMABTP, en sa qualité d'assureur de la société Le clos Iriberry, a relevé appel de ce jugement par déclaration du 29 avril 2019, en intimant exclusivement le syndicat des copropriétaires et les sociétés Anthelios et Le clos Iriberry, en ce que la décision prononce des condamnations à son encontre.

Le syndicat des copropriétaires de la résidence le clos Iriberry a également relevé appel de ce jugement, par déclaration du 13 mai 2019, en intimant exclusivement la SMABTP, en ce que la décision rejette ses demandes formées au titre des désordres non apparents, du préjudice de jouissance, de la mise en 'uvre tardive d'une installation photovoltaïque et des honoraires du syndic, et en ce qu'il déclare irrecevable sa demande de condamnation in solidum à l'encontre de la SMABTP.

La société Le clos Iriberry et la société Anthelios ont fait assigner en appel provoqué, par actes d'huissier des 14, 19, 20, et 22 août 2019 :

- 'la société agence [T] et [D]', MM. [T] et [D] et la MAF,

- la société Climelec et son assureur la SMABTP,

- la société [J] [Z],

- la société Socotec Construction et son assureur la société Axa France IARD,

- la société Guerin en sa qualité de liquidateur de la société Celhabe,

- la société Mayon en sa qualité de liquidateur de la société SCRA,

- la société Axa France IARD en sa qualité d'assureur de la société Celhabe et de la société SCRA,

- et la société nouvelle Feralu Côte Basque.

Enfin, la société Axa France IARD, en sa qualité d'assureur de la société Celhabe et la société SCRA, a fait assigner en appel provoqué la société IGC et son assureur la société Acte IARD, par actes d'huissier du 14 novembre 2019.

Ces quatre instances ont été jointes.

Par jugement du 17 juin 2019, le tribunal de grande instance de Bayonne, saisi sur requête en omission de statuer présentée par MM. [T] et [D], a par ailleurs condamné la société Anthelios à payer :

- Au titre des prestations exécutées dans le cadre du marché de maîtrise d'oeuvre :

A M. [S] [T] la somme de 29.656,50 euros TTC,

A M. [N] [D] la somme de 18.427,59 euros TTC ;

- Au titre des prestations supplémentaires :

A M. [S] [T] la somme de 9.213,80 euros TTC,

A M. [N] [D] la somme de 9.213,80 euros TTC ;

Le tout avec intérêts au taux légal à compter du 29 janvier 2018.

Ce jugement rectificatif n'a pas été frappé d'appel.

La SMABTP, en sa qualité d'assureur de la société Le clos Iriberry, demande à la cour d'appel, par conclusions notifiées le 7 novembre 2019, de :

Sur les demandes dirigées à l'encontre de la SMABTP en sa qualité d'assureur de la société SARL Clos Iriberry,

- Réformer le jugement critiqué en ce qu'il a condamné la SMABTP à garantir la SARL Le clos Iriberry des condamnations prononcées à son encontre au bénéfice du syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le clos Iriberry, et condamné la SMABTP à payer à la SARL Anthelios et à la SARL Le clos Iriberry la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, et les dépens ;

- Dire et juger que sont exclues des garanties SMABTP au titre du contrat Delta chantier les demandes fondées sur l'article 1642-1 du code civil,

- Rejeter les demandes de garanties à l'encontre de la SMABTP à ce titre en ce qu'elles émanent tant des SARL Clos Iriberry et Anthelios que du syndicat des copropriétaires,

- Condamner la SARL Anthelios et la SARL Le clos Iriberry ainsi que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le clos Iriberry à payer, chacun, à la SMABTP la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Le syndicat des copropriétaires de la résidence Le clos Iriberry demande à la cour d'appel, par conclusions notifiées le 20 février 2020, au visa des articles 15 de la loi du 10 juillet 1965, et 1642-1, 1648, 1792 et suivants, 1792-6 1792-3, 1103, 1104, 1193, 1231-1, 1222 et 1240 du code civil, de :

\* A titre principal,

- Juger la qualification de désordres non apparents à la réception, portant atteinte à la destination de l'immeuble, s'agissant des désordres de travaux de mise en sécurité gaz, de malfaçons des escaliers et coursives, de signalétique incendie, de travaux d'accessibilité, de dangerosité des cheminements extérieurs, dont le montant des réparations a été chiffré par l'expert à 74.429,08 euros,

- Condamner la SARL Le clos Iriberry, ainsi que son assureur responsabilité civile la SMABTP, en conséquence, à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 74.429,08 euros sur le fondement de la garantie décennale de l'article 1792 du code civil,

\* A titre subsidiaire, en cas de désordres exclusivement apparents,

- Confirmer la décision en appel en ce qu'elle a condamné la SARL Le clos Iriberry, ainsi que son assureur responsabilité civile la SMABTP, à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 74.429,08 euros au titre de la garantie des vices et défauts apparents de l'article 1642-1 du code civil, subsidiairement, sur le fondement de la responsabilité contractuelle (faute contractuelle, en raison d'un manquement à l'obligation de résultat de fournir un ouvrage ou une prestation de service exempt de tous reproches ou vices), s'agissant des désordres de travaux de mise en sécurité gaz, de malfaçons des escaliers et coursives, de signalétique incendie, de travaux d'accessibilité, de dangerosité des cheminements extérieurs,

\* En toutes circonstances,

Y ajoutant,

- Condamner la SARL Le clos Iriberry, ainsi que son assureur responsabilité civile la SMABTP, à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 6.208,22 euros au titre de la garantie des vices et défauts apparents de l'article 1642-1 du code civil, subsidiairement, sur le fondement de la responsabilité contractuelle (faute contractuelle, en raison d'un manquement à l'obligation de résultat de fournir un ouvrage ou une prestation de service exempt de tous reproches ou vices), concernant les désordres 3, 4, 5, 8, 10 à 13 ;

- Condamner la SARL Le clos Iriberry à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 4.100,60 euros, au titre des désordres non apparents à la réception, compte tenu de son manquement à l'obligation de délivrance, sur le fondement du droit commun et ce solidairement ou in solidum ;

- Condamner la SARL Le clos Iriberry à payer la somme de 25.054,88 euros HT, TVA au taux légal en sus, au syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le clos Iriberry à titre de dommages et intérêts pour son préjudice immatériel consistant en la perte des revenus photovoltaïques, sauf à parfaire ;

- Condamner la SARL Le clos Iriberry à payer la somme de 5.963,94 euros au syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le clos Iriberry ainsi que tous les autres défendeurs succombants solidairement ou in solidum à titre de dommages et intérêts au titre de son préjudice immatériel consistant en des honoraires de gestion du syndicat supplémentaires, sauf à parfaire ;

- Condamner la SARL Le clos Iriberry à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 6.666 euros au titre des frais supplémentaires liés aux diligences préparatoires aux travaux de remise en état validé par et en lien avec l'expertise confiée à M. [W], sauf à parfaire ;

- Actualiser toutes condamnations au jour du prononcé de la décision à intervenir, en fonction de l'évolution de l'indice

BT01 entre la date du dépôt du rapport d'expertise le 19 octobre 2016 et la date du prononcé de la décision à intervenir ;

- Condamner la SARL Le clos Iriberry et toutes personnes succombantes in solidum à payer la somme de 10.000 euros au syndicat des copropriétaires de l'immeuble Clos Iriberry au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Condamner la SARL Le clos Iriberry et toutes personnes succombantes in solidum aux entiers dépens de la présente procédure, y compris de la procédure d'expertise.

La société Le clos Iriberry et la société Anthelios demandent à la cour d'appel, par conclusions notifiées le 24 février 2020, de :

- Déclarer l'appel et les conclusions de la SMABTP irrecevables et mal fondés,
  - Déclarer l'appel incident et provoqué des sociétés Anthelios et Iriberry recevable et fondé en y faisant droit,
  - Déclarer le syndicat des copropriétaires de la résidence Clos Iriberry irrecevable en son appel incident et, en toute hypothèse en toutes ses demandes, fins et conclusions, et à tout le moins en ce qu'elles sont dirigées contre la SARL Clos Iriberry et/ou la SARL Anthelios,
  - En toute hypothèse le déclarer mal fondé,
  - Inviter en conséquence le syndicat des copropriétaires à se retourner contre les maîtres d'uvre et entreprises seuls concernés par ses réclamations,
  - Dire et juger que la SARL Iriberry et/ou SARL Anthelios n'ont commis aucune faute,
  - Déclarer l'association [T] et [D] et M. [T] et M. [D] irrecevables et en toute hypothèse mal fondés en leur demande éventuelle de paiement du solde ou du complément d'honoraires de même qu'en toute autre demande le cas échéant, les en débouter,
  - En toute hypothèse ordonner la compensation dudit solde d'honoraires éventuel avec toutes sommes dues par les intéressés au profit de la SARL Iriberry et/ou SARL Anthelios ou auxquelles ils seront condamnés,
- \* Faisant droit à l'appel en garantie de la SARL Clos Iriberry et de la SARL Anthelios contre les maîtres d'uvre et constructeurs,

D'une manière générale :

- Condamner in solidum l'ensemble des maîtres d'uvre et constructeurs assignés ou intimés et leurs assureurs respectifs à relever la SARL Clos Iriberry et/ou la SARL Anthelios indemnes de toutes condamnations portées ou susceptibles d'être portées à leur encontre en principal, intérêts, frais ou dépens, quels qu'en soient la cause ou l'objet,
- Condamner à ce titre les architectes, l'association [T] et [D] et M. [T] et M. [D] ainsi que leur assureur la MAF in solidum à relever les sociétés Anthelios et Iriberry indemnes de toutes les condamnations susceptibles d'intervenir au profit du syndicat des copropriétaires au titre des travaux de mise en sécurité prescrits par le Cabinet CEREMA, soit la somme de 74.429.08 euros,
- Condamner en particulier :

a) Pour les travaux de mise en sécurité (36.979,20 euros) désordre n° 64

Condamner [Z], [T] et [D], Climelec, Celhabe et Socotec, tous in solidum et in solidum avec leurs assureurs respectifs à relever indemne la SARL Iriberry et/ou Anthelios de toutes condamnations susceptibles d'intervenir à leur encontre de ce chef,

b) Au titre des malfaçons escalier et cursives, non conformités (23.006,78 euros) désordre n° 50

Condamner la société SCRA, l'architecte [T] et [D] et le bureau de contrôle Socotec tous in solidum et in solidum avec leurs assureurs respectifs à relever indemne la SARL Iriberry et/ou Anthelios de toute condamnation susceptible d'intervenir à leur encontre de ce chef,

c) Pour les autres désordres (désordres 65, 66, 68)

Condamner la société SCRA, l'architecte [T] et [D] et le bureau de contrôle Socotec tous in solidum et in solidum avec leurs assureurs respectifs à relever indemne la SARL Iriberry et/ou Anthelios de toute condamnation susceptible d'intervenir à leur encontre de ce chef ;

\* Faisant droit à l'appel en garantie de la SARL Iriberry et de la SARL Anthelios contre leur propre assureur SMABTP,

- Condamner la SMABTP prise en particulier en sa qualité d'assureur décennal et/ou assureur responsabilité civile et assureur promoteur à relever indemne la SARL Iriberry et/ou Anthelios de toutes condamnations prononcées ou susceptibles d'être prononcées à leur encontre en principal, intérêts, frais ou dépens ;

\* Faisant droit aux demandes reconventionnelles de la SARL Iriberry et de la SARL Anthelios,

A. En ce qui concerne les préjudices subis par la SARL Iriberry

- Condamner in solidum l'architecte [T] et [D] et M. [T] et M. [D] in solidum entre eux et avec les autres constructeurs concernés par le désordre, la société [Z], Climelec, le bureau Socotec et la société Celhabe et in solidum avec leurs assureurs respectifs à payer à la SARL Iriberry et/ou SARL Anthelios le montant des travaux de mise en sécurité soit la somme de 36.979,20 euros, avancée par Anthelios et Iriberry,

- Condamner in solidum l'association [T] et [D] et M. [T] et M. [D] in solidum avec son assureur la MAF à payer à la SARL Iriberry et/ou la SARL Anthelios en indemnisation du dépassement excessif et anormal du budget, la somme de 852.400 euros,

- Condamner l'architecte, l'association [T] et [D], M. [T] et M. [D] in solidum entre eux in solidum avec son assureur la MAF, avec les autres constructeurs concernés par le désordre décennal pris en charge par le dommage ouvrage, à savoir SCRA, Climelec, Celhabe à payer à la SARL Iriberry et à la SARL Anthelios en réparation du préjudice moral et du préjudice d'image la somme de 200.000 euros, le tout in solidum avec leurs assureurs respectifs,

- Condamner in solidum les architectes l'association [T] et [D], M. [T] et M. [D] ainsi que les autres maîtres d'uvre, [Z], Climelec avec les entreprises à l'origine du retard, SCRA, et Celhabe et in solidum avec leurs assureurs respectifs tous in solidum à payer à la SARL Iriberry et/ou Anthelios :

Au titre des indemnités versées aux acquéreurs la somme de 7.237 euros

Au titre des charges de copropriété sur les lots invendus la somme de 5.659 euros

Au titre de la surprime du coût assurance la somme de 13.639 euros

Au titre du portage (coût financier) du lot invendu la somme de 124.176 euros

Total 150.711 euros

B. En ce qui concerne l'apurement des comptes avec les entreprises

- Condamner les entreprises suivantes à payer à la SARL Iriberry :

SCRA la somme de 160.899 euros

Feralu 8.850 euros

Celhabe 86.614 euros

- En ce qui concerne celles de ces sociétés en procédure collective, fixer la créance comme indiqué ci-dessus.

\* En ce qui concerne la compensation

- Ordonner la compensation entre d'une part, toutes les sommes susceptibles d'être dues à quelque titre que ce soit par la SARL Iriberry et/ou Anthelios à l'un ou l'autre des constructeurs et/ou maîtres d'uvre et d'autre part, toutes celles dues par l'un ou l'autre desdits constructeurs et/ou maître d'uvre à la SARL Iriberry et/ou Anthelios.

\* Sur les condamnations in solidum des assureurs des constructeurs

- Concernant les maîtres d'uvre et constructeurs, dire et juger que chacune des condamnations portées contre eux le seront (à la seule exception des condamnations au titre de l'apurement des comptes) in solidum avec leurs assureurs respectifs à savoir :

[T] et [D] La MAF

Climelec La SMABTP

[Z]

Socotec AXA entreprise France IARD

SCRA AXA France IARD

Celhabe AXA IARD mutuelle

En outre,

- Donner acte à la SARL Iriberry et à la SARL Anthelios de ce qu'elles se réservent de compléter ou d'augmenter leurs demandes dont le libellé ci-dessus n'est pas exhaustif.

- Condamner in solidum l'ensemble des défendeurs à 35.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens en ce compris les frais d'expertise judiciaire.

MM. [T] et [D] et la MAF précisent que la 'société agence [T] et [D]' n'existe pas, et demandent à la cour d'appel, par conclusions notifiées le 20 mars 2020, de :

- Confirmer le jugement du 11 mars 2019 en ce qu'il a débouté la SARL Le clos Iriberry et la SARL Anthelios de toutes leurs demandes dirigées à l'encontre de M. [T] et M. [D] et de la MAF,
- Constaté que le jugement du 17 juin 2019 qui a condamné la SARL Anthelios à payer le solde des honoraires à M. [T] pour 29.656 euros TTC et 9.213,80 euros TTC et à M. [D] pour 18.427,59 euros TTC et 9.213,80 euros TTC, le tout avec intérêts au taux légal à compter du 29 janvier 2018, est à ce jour définitif,
- Rejeter toutes contestations élevées par la SARL Anthelios au regard du solde des honoraires de M. [T] et de M. [D],
- Condamner in solidum la SARL Anthelios et la SARL Le clos Iriberry à payer à M. [T] et [D] et à la MAF la somme de 5.000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens,
- Débouter toutes parties de leurs éventuelles demandes dirigées à l'encontre de M. [T] et M. [D] et de la MAF.

\* Subsidiairement,

I) Concernant les honoraires de MM. [T] et [D]

A défaut de rejet des contestations et demandes de réformation opposées au titre du paiement des honoraires par la SARL Anthelios,

- Confirmer le jugement du 17 juin 2019 en ce qu'il a condamné la SARL Anthelios à payer à M. [T] les sommes de 29.656 euros TTC et 9.213,80 euros TTC et à M. [D] les sommes de 18.427,59 euros TTC et 9.213,80 euros TTC le tout avec intérêts au taux légal à compter du 29 janvier 2018.

II) Concernant les demandes de réformation du jugement du 11 mars 2019 telles que formulées par la SARL Anthelios et la SARL Le clos Iriberry

a) A titre d'indemnisation des ouvrages de mise en sécurité

- Débouter la SARL Le clos Iriberry et SARL Anthelios de toutes leurs demandes telles que dirigées à l'encontre de M. [T] et M. [D],
- A défaut, en cas de condamnation Messieurs [T] et [D] et la MAF, juger que Messieurs [T] et [D] et la MAF ne pourront être tenus qu'au regard des désordres DS3 (travaux sur le garde-corps parking pour 9.126 euros HT) et DS4 (travaux sur le garde-corps parking végétalisé pour 5.050 euros HT) à concurrence de 50 % du coût financier d'un emprunt sur la somme de 14.176 euros,
- Condamner Mme [Z] à garantir et relever M. [T] et M. [D] et la MAF de toutes sommes supportées au-delà de la quote-part de 50 %.

b) A titre d'indemnisation des malfaçons escaliers et coursives, non-conformité pour 23.006,78 euros (Désordre n° 50)

- Débouter, la SARL Le clos Iriberry et SARL Anthelios de toutes leurs demandes telles que dirigées à rencontre de M. [T] et M. [D],
- A défaut, en cas de condamnation de M. [T] et M. [D] et la MAF, juger que M. [T] et M. [D] et la MAF seront garantis et relevés à concurrence de 80 % de l'indemnité éventuellement mise à leur charge par la Socotec et la compagnie AXA France IARD ès qualités d'assureur de la société SCRA qui seront tenues in solidum à leur égard.

c) A titre de dépassement du budget

- Débouter, la SARL Le clos Iriberry et SARL Anthelios de toutes leurs demandes telles que dirigées à rencontre de M. [T]

et M. [D] ;

d) A titre de préjudice moral et de perte d'image

- Débouter, la SARL Le clos Iriberry et SARL Anthelios de toutes leurs demandes telles que dirigées à rencontre de M. [T] et M. [D] ;

- A défaut, en cas de condamnation de M. [T] et M. [D] et la MAF, par application des articles 1382 du code civil, L.124-3 du code des assurances et des polices souscrites, juger que M. [T] et M. [D] et la MAF seront garantis et relevés à concurrence de 95 % de l'éventuelle condamnation prononcée à leur encontre par l'ensemble des éventuels co-condamnés et de leurs assureurs, à savoir, Mme [Z], la Socotec, la compagnie AXA France IARD ès qualités d'assureur de la société SCRA, la société Climelec avec son assureur la SMABTP, la compagnie AXA France IARD ès qualités d'assureur de la société Celhabe qui seront tenues in solidum à leur égard.

e) Au titre des préjudices financiers consécutifs aux appartements invendus 150.711 euros

- Débouter, la SARL Le clos Iriberry et SARL Anthelios de toutes leurs demandes telles que dirigées à rencontre de M. [T] et M. [D],

- A défaut, en cas de condamnation de M. [T] et M. [D] et la MAF, par application des articles 1382 du code civil, L 124-3 du code des assurances et des polices souscrites, juger que M. [T] et M. [D] et la MAF seront garantis et relevés à concurrence de 95 % de l'éventuelle condamnation prononcée à leur encontre par l'ensemble des éventuels co-condamnés et de leurs assureurs, à savoir, Mme [Z], la Socotec, la compagnie AXA France IARD ès qualités d'assureur de la société SCRA, la société Climelec avec son assureur la SMABTP, la compagnie AXA FRANCE IARD ès qualités d'assureur de la société Celhabe qui seront tenues in solidum à leur égard.

f) Au titre de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens

- À défaut de voir débouter la SARL Le clos Iriberry et de la SARL Anthelios de leurs demandes, l'éventuelle indemnité octroyée au titre de l'article 700 sera limitée à un juste montant qui ne saurait excéder la somme de 2.000 euros,

- En cas de condamnation, M. [T] et M. [D] de la MAF seront garantis et relevés par application des articles 1382 du code civil, L.124-3 du code des assurances et des polices souscrites par l'ensemble des éventuels co-condamnés et de leurs assureurs qui seront tenues in solidum à concurrence de 95 % de l'éventuelle condamnation prononcée à l'encontre de M. [T] et M. [D] et la MAF au profit de la SARL Le clos Iriberry et de la SARL Anthelios en principal, intérêts, frais et dépens,

- En tout état de cause et dans l'éventualité d'une condamnation de la MAF prise en sa qualité d'assureur de M. [T] et M. [D], juger que la MAF ne peut être tenue que dans les limites et conditions du contrat d'assurance souscrit par les architectes et que la franchise contractuelle est opposable aux tiers pour toutes les condamnations prononcées sur un fondement juridique autre que celui de la garantie légale décennale.

La société Climelec et son assureur la SMABTP demandent à la cour d'appel, par conclusions notifiées le 7 novembre 2019, de :

Sur les demandes dirigées à l'encontre de CLIMELEC et de son assureur SMABTP

\* A titre principal,

- Confirmer le jugement en ce qu'il dit que l'absence de dispositif de protection des tuyaux de gaz du bâtiment B, apparent par sa nature même lors de la réception, n'a pas été signalée sur le procès-verbal de réception et est dès lors couvert par la réception sans réserve le concernant ;

- Rejeter toutes demandes de la SARL CLOS IRIBERRI de condamnation à l'encontre de la société CLIMELEC et de son assureur la SMABTP ;
- Condamner les SARL ANTHELIOS et CLOS IRIBERRI ainsi que le syndicat des copropriétaires à verser à la SMABTP assureur de la société CLIMELEC chacune la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 code de procédure civile ;

\* A titre subsidiaire,

- Constaté que la société GrDF n'a reconnu aucune non-conformité des installations gaz ;
- Dire que l'obligation de protection mécanique des canalisations gaz ne ressort d'aucune obligation réglementaire et que les installations de gaz sont conformes à la réglementation ; qu'elle ressort d'une simple recommandation ;
- Dire que la société CLIMELEC n'a commis aucune faute, aucun manquement à ses obligations, et que la responsabilité de la société CLIMELEC ne saurait être engagée à ce titre ;

En conséquence,

- Rejeter toute demande à l'encontre de la société CLIMELEC et de son assureur SMABTP ;
- Condamner les SARL ANTHELIOS et CLOS IRIBERRI ainsi que le syndicat des copropriétaires à verser à la SMABTP assureur de la société CLIMELEC chacune la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

\* A titre plus subsidiaire,

- Dire que le coût de mise en 'uvre des protections mécaniques s'élève à 13.405 euros TTC ;
- Dire que la responsabilité de la société CLIMELEC ne saurait être engagée à ce titre pour plus de 50 %, les autres 50 % étant imputables à la société CELHABE sous la garantie de son assureur par AXA France IARD ;
- Dire en conséquence que la condamnation de la société CLIMELEC ne saurait excéder la somme de 6.702,50 euros ;
- Rejeter toutes les autres demandes formulées à l'encontre de la société CLIMELEC et de son assureur SMABTP.

La société [J] [Z] demande à la cour d'appel, par conclusions notifiées le 27 novembre 2019, de :

\* A titre principal :

- Confirmer le jugement rendu ;
- Condamner la SARL Anthelios, et la SARL Le clos Iriberrri ensemble, à verser à la SARL [J] [Z] la somme de 3.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens ;

\* À titre subsidiaire :

- Déclarer le syndicat des copropriétaires irrecevable à agir à l'encontre de la société [Z] ;

En conséquence,

- Débouter toutes parties de tout appel en garantie dirigés à l'encontre de la société [J] [Z] ;
- Condamner les parties succombantes à verser à la société [Z] la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

\* À titre infiniment subsidiaire :

- Constaté que seuls les désordres DS3 et DS4 sont retenus par l'expert comme susceptibles d'être rattachés à la mission du BET [Z] ;
- Constaté toutefois qu'il n'est aucunement fait la preuve d'un quelconque manquement au devoir de conseil du BET [Z] ;
- Débouter toutes parties de toutes demandes formulées à son encontre, quel qu'en soit le fondement ;

\* À titre infiniment plus subsidiaire :

- Limiter la condamnation éventuelle du BET [Z] tant l'imputabilité dans la réparation des désordres DS3 et DS4 ne saurait être supérieure à 5 % ;
- Condamner les sociétés Anthelios et Le clos Iriberry à relever indemne intégralement le BET [Z] en cas de condamnation au titre du dommage de sécurité des cheminements extérieurs,
- Débouter toutes parties de toutes demandes de condamnations en garantie ou reconventionnelle supplémentaires ;
- Limiter les demandes de condamnation à un article 700 du code de procédure civile et aux dépens au prorata de leur quote-part par rapport au montant final des indemnités qui pourraient être octroyé, sans pour autant que cette quote-part ne puisse être supérieure à 1 %.

La société Socotec Construction et son assureur la société Axa France IARD demandent à la cour d'appel, par conclusions notifiées le 5 mai 2020, au visa des articles L.111-23 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et des articles 1134 et suivants, et 1792 et suivants du code civil, de :

\*A titre principal :

- Confirmer le jugement dont appel,
- En conséquence, rejeter l'ensemble des demandes formées à l'encontre de la société Socotec construction et son assureur la compagnie AXA France IARD, tant à titre principal qu'à titre incident,

\* À titre subsidiaire :

- Condamner in solidum les sociétés [T] et [D] et leur assureur MAF, la société [J] [Z], la société Celhabe, la société Climelec et son assureur la SMABTP, la société SCRA à garantir et relever indemne de toutes condamnations la société Socotec construction et la Compagnie AXA France IARD sur le fondement de l'article 1240 du code civil (ancien article 1382 du code civil) ;
- Rejeter les demandes de condamnation in solidum à l'encontre de la société Socotec construction et de la compagnie AXA France IARD, en application de l'article L.111-24 du code de la construction et de l'habitation ;

\* En tout état de cause,

- Débouter toutes parties de leurs demandes formées tant à titre principal qu'à titre incident à l'encontre de la société Socotec construction et de la compagnie AXA France IARD ;

- Condamner les sociétés Anthelios et Le Clos Iriberry à verser à la société Socotec construction ainsi qu'à la compagnie AXA France IARD chacune la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, et aux entiers dépens.

La société Axa France IARD, en sa qualité d'assureur de la société Celhabe et de la société SCRA, toutes deux en liquidation judiciaire, demande à la cour d'appel, par conclusions notifiées le 7 février 2020, au visa des articles 1792, 1240 et suivants et 1147 du code civil, de :

- Déclarer la SARL Le clos Iriberry et la SARL Anthelios irrecevables et en tout cas mal fondées dans les fins de leur appel,

- Les débouter de l'intégralité de leurs demandes,

- Ce faisant confirmer le jugement du tribunal de grande instance de Bayonne en date du 11 mars 2019,

- Déclarer le syndicat des copropriétaires le Clos Iriberry, irrecevable et en tout cas mal fondé dans les fins de ses demandes,

- Le débouter de l'intégralité de ses demandes,

- Débouter toute partie de toute demande formulée à l'égard d'AXA,

- Débouter M. [T] et M. [D], la MAF de l'intégralité de leurs demandes,

- Débouter la SMABTP et la société Climelec de l'intégralité de leurs demandes,

- Dire et juger que les désordres ne sont pas de nature décennale,

- Constaté que la garantie décennale d'AXA n'est pas mobilisée,

- Dire et juger qu'AXA ne doit aucune garantie,

- Prononcer la mise hors de cause d'AXA,

\* A titre infiniment subsidiaire,

- Condamner solidairement la société IGC et la compagnie ACTE à relever et à garantir AXA de toutes les condamnations pouvant être prononcées à son encontre,

- Condamner solidairement la société [T] et [D], l'association [T] et [D], M. [D] et M. [T], la MAF à relever et à garantir AXA de toutes les condamnations pouvant être prononcées à son encontre,

- Dire et juger que les conditions et limites des contrats d'assurance en ce compris les plafonds de garanties seront déclarées opposables, et limiter les condamnations qui seraient prononcées à l'encontre d'AXA conformément aux plafonds de garantie,

- Dire et juger que les franchises d'assurance seront déclarées opposables concernant les préjudices immatériels,
- Condamner la société SCRA, Celhabe à verser à AXA le montant de leurs franchises conformément aux conditions particulières pour les dommages matériels,
- Condamner la SARL Le clos Iriberry et la SARL Anthelios ou toute partie succombante à verser à AXA la somme de 5.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamner la SARL Le clos Iriberry et la SARL Anthelios ou toute partie succombante aux entiers dépens.

La société IGC et la société Acte IARD demandent à la cour d'appel, par conclusions notifiées le 18 février 2020, au visa des articles 1792 et 1343-2 du code civil, L.441-6 du code de commerce et 3, 14 et 14-1 de la loi du 31 décembre 1975, de :

- Condamner la société Le clos Iriberry et la SA AXA France, in solidum, à régler la somme de 12.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile au profit de la société IGC, et une somme de 3.000 euros au profit de la compagnie ACTE IARD, outre les entiers dépens,
- Déclarer l'assignation de mise en cause de la compagnie AXA nulle pour absence de fondement juridique et en tout état de cause infondée, sa responsabilité n'ayant pas été retenue par l'expert.

Ni la société Celhabe représentée par son liquidateur la SELAS Guerin et associées, ni la société SCRA représentée par son liquidateur la SELARL Laurent Mayon, assignées par actes remis à personne morale, ni la société nouvelle Feralu Côte Basque, assignée par acte déposé en l'étude de l'huissier, n'ont constitué avocat.

La clôture de la mise en état a été prononcée le 20 octobre 2021.

## Motivation

MOTIFS

Le jugement du 11 mars 2019 rendu par le tribunal de grande instance de Bayonne :

- condamne le promoteur la société Le clos Iriberry et son assureur à réparer des désordres qualifiés d'apparents, à hauteur de près de 75.000 euros, et rejette l'ensemble des autres demandes du syndicat des copropriétaires, au titre de défauts non apparents et de différents préjudices immatériels,
- rejette l'ensemble des demandes du promoteur, tant en ce qui concerne ses recours contre les constructeurs, qu'en ce qui concerne son préjudice personnel.

Des désordres matériels de nature décennale ont été pris en charge par l'assureur dommages ouvrage, à hauteur de plus de 1.500.000 euros, et ne font pas l'objet de l'instance.

Plusieurs appels ont été interjetés :

- par la SMABTP en sa qualité d'assureur du promoteur, qui fait valoir qu'elle ne garantit pas les dommages apparents, à l'encontre du syndicat des copropriétaires et du promoteur,
- par le syndicat des copropriétaires, qui fait appel du rejet de ses demandes au titre de défauts non apparents et de différents préjudices immatériels,
- par le promoteur, à l'encontre des constructeurs qu'il a appelés en cause, pour obtenir garantie des sommes mises à sa charge et réparation de son préjudice personnel,
- par la société Axa France IARD en sa qualité d'assureur de la société SCRA, qui forme appel provoqué à l'encontre du bureau d'études structure la société IGC et son assureur la société Acte IARD.

\* A) Sur les dommages invoqués par le syndicat des copropriétaires, et le recours du promoteur contre les constructeurs

- Recevabilité des demandes du syndicat des copropriétaires

La société Axa France IARD, en sa qualité d'assureur de la société Celhabe et la société SCRA, maintient sa contestation de la recevabilité des demandes du syndicat des copropriétaires, pour défaut d'habilitation du syndic, et défaut de qualité pour présenter des demandes au titre des parties privatives.

Sur le premier point, l'assemblée générale des copropriétaires du 28 mars 2014 'autorise le syndic à introduire et poursuivre toute action en justice, (!) au fond (!) à l'encontre du promoteur de l'ensemble immobilier LE CLOS IRIBERRI, ainsi que toutes entreprises étant intervenues dans la construction de cet immeuble LE CLOS IRIBERRI, ainsi que leurs assureurs, architectes, et bureaux techniques, afin d'obtenir réparation, aussi bien en nature que financière, sur le fondement des garanties de parfait achèvement, garanties biennales et décennales, des désordres (non-façons, malfaçons, défaut de conformités) constatés dans l'ensemble immobilier de la copropriété, tel que synthétisé dans le tableau excel annexé à la présente assemblée générale, préalablement transmis aux copropriétaires, et communiqué à

la procédure de référé-expertise sous le numéro de pièce n° 18, et plus généralement les désordres listés par l'architecte dans le PV de réception du 2 mai 2012, ainsi que pour la réparation des désordres immatériels tels que la diminution généralisée de la valeur des lots, perte de valeur locative, pertes de loyers, troubles de jouissance, manque à gagner, frais de gestion supplémentaires, frais et dépens d'expertise, ainsi que pour solliciter le cas échéant la condamnation de tout adversaire au paiement d'une provision ad litem destinée à faire l'avance des frais d'expertise en cours".

Le syndicat des copropriétaires dispose ainsi d'une habilitation pour engager la procédure, définissant suffisamment l'objet du litige et identifiant précisément les dommages dont il est demandé réparation, et régulière au regard des articles 55 du décret du 17 mars 1967 et 117 du code de procédure civile.

Le jugement est confirmé sur ce point.

Sur le second point, la société Axa France IARD, en sa qualité d'assureur de la société Celhabe et la société SCRA, soutient que le syndic n'a pas qualité à agir et ne peut pas formuler de demandes au titre des parties privatives.

Il apparaît cependant que les dommages dont le syndicat des copropriétaires demande réparation à hauteur de la somme globale de 2.387 euros, comprise dans celle de 4.100,60 euros réclamée au titre des dommages intermédiaires, affectent des parties privatives, mais trouvent leur siège dans des parties communes.

La demande du syndicat des copropriétaires les concernant est donc recevable, quel que soit par ailleurs son bien fondé. Le jugement est infirmé sur ce point.

Enfin, bien qu'en qualité d'appelant principal il n'ait intimé devant la cour d'appel que la SMABTP, le syndicat des copropriétaires est, en sa qualité d'intimé, recevable à former appel incident à l'encontre d'autres intimés, telle la société Le clos Iriberry, par application de l'article 548 du code de procédure civile.

- Dommages matériels

Le syndicat des copropriétaires demande réparation de dommages matériels, à la société Le clos Iriberry et son assureur la SMABTP :

- sur le fondement de la garantie décennale,

- sur le fondement de la garantie des vices et défauts apparents,
- sur le fondement de la responsabilité de droit commun concernant des dommages intermédiaires, à l'encontre de la société Le clos Iriberry seulement.

1) Sur le fondement de la garantie décennale :

- obligation à la dette

Le syndicat des copropriétaires demande confirmation du jugement en ce qu'il a mis à la charge de la société Le clos Iriberry et la SMABTP une indemnité de 74.429,08 euros se décomposant ainsi :

- . Travaux de mise en sécurité gaz, DS5 : 15.000,00 euros
- . Malfaçons des escaliers et coursives, 50 : 23.006,78 euros
- . Signalétique incendie, 65 : 800,00 euros
- . Travaux d'accessibilité, 66 : 10.450,00 euros
- . Dangerosité des cheminements extérieurs, 68 : 25.172,30 euros

Mais alors que le jugement a fait droit à cette demande sur le fondement de l'article 1642-1 du code civil relatif à la garantie des vices et défauts apparents, le syndicat des copropriétaires demande à la cour de fonder cette indemnité sur la responsabilité décennale du promoteur vendeur visée par l'article 1792, et la garantie décennale obligatoire de son assureur.

De la qualification des désordres, et notamment de leur caractère apparent ou caché à la date de réception des travaux, dépendent :

- non seulement la garantie de la SMABTP,
- mais également le recours du vendeur contre les constructeurs et leurs assureurs, en l'absence de réserves.

La SMABTP, en sa qualité d'assureur de la société Le clos Iriberry, ne garantit pas en effet les vices de construction ou défauts de conformité apparents à la réception :

- non compris dans la garantie 'responsabilité en cas de dommages à l'ouvrage après réception-CNR', qui ne comprend que la garantie décennale obligatoire et la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement,
- expressément exclus par l'article 1.2 de l'"assurance de responsabilité civile du maître de l'ouvrage', visant les

dommages dont le maître de l'ouvrage serait responsable par application de l'article 1642-1 du code civil,

- et insusceptible de relever de la garantie des dommages en cours de travaux, soit les dommages dénoncés avant réception des travaux, qui ne couvre que les dommages résultant d'événements limitativement énumérés, tels l'effondrement, l'incendie, la tempête ou la catastrophe naturelle, comme de la garantie des dommages aux existants, qui ne s'applique qu'aux dommages matériels subis par les existants du fait de l'exécution des travaux de construction.

Les dommages dont le syndicat des copropriétaires demande réparation sur le fondement de la responsabilité décennale (dommages DS5, 50, 65, 66, 68) ont tous été révélés au maître de l'ouvrage après réception, en cours d'expertise :

- par le rapport déposé le 12 novembre 2014 par le CEREMA (centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement), organisme mandaté par la Direction Départementale des Territoires (et de la Mer), concernant le contrôle du respect des règles de la construction,

- par la demande consécutive de la DDTM de reprise des différents défauts de conformité aux normes notifiée à la société Le clos Iriberry le 21 janvier 2015,

- par les constats des services sécurité et urbanisme de la ville de Bayonne, suivis de demandes de réalisation de travaux afférents à la sécurité et à l'accessibilité des bâtiments, formulées notamment par lettres des 19 septembre 2013 et 17 février 2016,

- et par les investigations de l'expert, confirmant la nécessité de procéder à différents travaux de mise en sécurité urgents.

Il ne peut donc être considéré que les défauts dénoncés (dommages DS5, 50, 65, 66, 68) étaient apparents à la réception, d'autant moins qu'il s'agit pour l'essentiel de défauts de conformité réglementaires que le maître de l'ouvrage, non professionnel, n'était pas à même de constater lors de la réception des travaux.

Il résulte du rapport d'expertise judiciaire que chacun des dommages DS5, 50, 65, 66, 68, qui procèdent tous du non-respect des règles de sécurité (sécurité des personnes, sécurité contre l'incendie) ou des règles d'accessibilité (escalier, garde-corps, hauteur de seuil de menuiserie), rend l'immeuble impropre à sa destination d'habitation.

Ces dommages relèvent ainsi de la responsabilité décennale de la société Le clos Iriberry et de la garantie obligatoire de son assureur la SMABTP.

Le jugement est donc confirmé en ce qu'il a dit que la société Le clos Iriberry devait payer au syndicat des copropriétaires la somme de 74.429,08 euros, sauf à préciser que l'obligation du constructeur vendeur est fondée sur les articles 1646-1 et 1792 du code civil.

La SMABTP, qui doit garantir des dommages de nature décennale, est tenue, in solidum avec son assurée la société Le clos Iriberry, au paiement de cette somme. Le jugement est complété sur ce point.

- contribution à la dette

Au stade de la contribution à la dette, la société Le clos Iriberry exerce des recours contre les constructeurs et leurs assureurs. Dès lors que les sommes dont elle demande paiement sont nécessaires à la réparation intégrale des préjudices de nature décennale constatés, la société Le clos Iriberry est fondée à en obtenir remboursement de la part des responsables, sans que puisse lui être opposé un quelconque enrichissement sans cause. Les travaux de reprise sont nécessaires pour rendre l'immeuble conforme à sa destination, sans apporter d'amélioration à l'ouvrage.

a) Travaux de mise en sécurité gaz, DS5 : 15.000 euros

L'expert estime à 15.000 euros les travaux de mise en sécurité urgents qui s'imposent pour assurer la sécurité des personnes. Il note que ces travaux n'ont pas été réalisés, et aucune pièce ne démontre qu'ils l'aient été ultérieurement.

Cette somme est incluse dans celle de 36.979,20 euros dont la société Le clos Iriberry demande paiement au titre des travaux de mise en sécurité (désordre n° 64), à MM. [T] et [D], la société [J] [Z], la société Climelec, la société Socotec Construction et la société Celhabe, et leurs assureurs respectifs.

L'expert impute le dommage autant au maître d'oeuvre la société Climelec, pour défaut de conception, qu'à la société Celhabe, en charge de l'exécution des travaux, pour défaut de conseil.

La responsabilité décennale des constructeurs ne peut être engagée qu'autant que les dommages sont imputables à leur intervention. La société [J] [Z] et MM. [T] et [D], qui n'ont pas participé à la réalisation de cette partie d'ouvrage, ne peuvent être tenus de ce chef.

En revanche, la responsabilité décennale de la société Climelec, la société Socotec Construction et la société Celhabe, qui ne rapportent pas la preuve d'une cause étrangère, est acquise, comme la garantie de la SMABTP en sa qualité d'assureur de la société Climelec, de la société Axa France IARD en sa qualité d'assureur de la société Socotec Construction et de la société Axa France IARD en sa qualité d'assureur de la société Celhabe, constructeurs, contrôleur et

assureurs étant tenus in solidum à l'égard de la société Le clos Iriberry, maître de l'ouvrage.

La charge définitive de la réparation pèsera sur :

- la société Climelec et son assureur la SMABTP, le bureau d'études n'ayant pas prévu les travaux d'urgence préconisés par l'expert, à hauteur de 45 %,
- la société Socotec Construction et son assureur la société Axa France IARD, le contrôleur technique, tenu d'une mission sécurité des personnes (SH), n'ayant pas présenté d'observations, à hauteur de 5 %,
- la société Axa France IARD en sa qualité d'assureur de la société Celhabe, qui a réalisé cette partie d'ouvrage et manqué à son obligation de conseil à hauteur de 50 %.

b) Malfaçons des escaliers et coursives, non conformité des escaliers, 50 : 23.006,78 euros

La société Le clos Iriberry demande paiement de la somme de 23.006,78 euros à MM. [T] et [D], la société Socotec Construction et la société SCRA, et leurs assureurs respectifs.

Les désordres, qui concernent essentiellement l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et la hauteur des marches, ont été révélés au maître de l'ouvrage en cours d'expertise, par le rapport CEREMA, et rendent selon l'expert l'ouvrage impropre à sa destination.

L'expert les impute exclusivement au maître d'oeuvre, et ne relève aucun défaut d'exécution imputable à la société SCRA.

Ils relèvent de la responsabilité décennale des constructeurs et du contrôleur technique, celui-ci étant notamment chargé d'une mission relative à l'accessibilité aux personnes handicapées (hand).

MM. [T] et [D] et la société Socotec Construction, qui ne rapportent pas la preuve d'une cause étrangère, comme leurs assureurs respectifs la MAF et la société Axa France IARD, sont tenus in solidum à l'égard de la société Le clos Iriberry, maître de l'ouvrage. L'imputabilité des dommages à l'intervention de la société SCRA n'est en revanche pas démontrée.

La charge définitive de la réparation pèsera sur :

- MM. [T] et [D] et son assureur la MAF, à hauteur de 90 %, pour n'avoir pas veillé à la mise en oeuvre des normes applicables,

- la société Socotec Construction et son assureur la société Axa France IARD, à hauteur de 10 %, le contrôleur technique, tenu d'une relative à l'accessibilité aux personnes handicapées (hand), n'ayant pas présenté d'observations.

c) Signalétique incendie, 65 : 800 euros

La société Le clos Iriberry demande paiement de cette somme à MM. [T] et [D], la société Socotec Construction et la société SCRA, et leurs assureurs respectifs.

L'expert impute le dommage au maître d'oeuvre.

Il est fait droit au recours de la société Le clos Iriberry à l'encontre de MM. [T] et [D] et la MAF à hauteur de la somme de 800 euros, le dommage n'étant pas imputable à l'intervention de la société SCRA ni de la société Socotec Construction.

d) Travaux d'accessibilité (dispositif d'éveil et de vigilance, hauteur de seuil de menuiserie), 66 : 10.450 euros

La société Le clos Iriberry demande paiement de cette somme à MM. [T] et [D], la société Socotec Construction et la société SCRA, et leurs assureurs respectifs.

L'expert impute le dommage au maître d'oeuvre, et ne relève aucun défaut d'exécution imputable à la société SCRA.

Le dommage, révélé au maître de l'ouvrage en cours d'expertise par le rapport CEREMA, et rendant selon l'expert l'ouvrage impropre à sa destination, résulte du non-respect des normes applicables en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, et relève de la responsabilité décennale de MM. [T] et [D], maîtres d'oeuvre, et de la société Socotec Construction, contrôleur technique, chargé d'une mission relative à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

MM. [T] et [D] et la société Socotec Construction, qui ne rapportent pas la preuve d'une cause étrangère, comme leurs assureurs respectifs la MAF et la société Axa France IARD, sont tenus in solidum à l'égard de la société Le clos Iriberry, maître de l'ouvrage. L'imputabilité des dommages à l'intervention de la société SCRA n'est en revanche pas démontrée.

La charge définitive de la réparation pèsera sur :

- MM. [T] et [D] et son assureur la MAF, à hauteur de 90 %, pour n'avoir pas veillé à la mise en oeuvre des normes

applicables,

- la société Socotec Construction et son assureur la société Axa France IARD, à hauteur de 10 %, le contrôleur technique, tenu d'une relative à l'accessibilité aux personnes handicapées (hand), n'ayant pas présenté d'observations.

e) Dangerosité du cheminement extérieur, façade Ouest RDC bât A, 68 : 25.172,30 euros

La société Le clos Iriberry demande paiement de cette somme à MM. [T] et [D], la société Socotec Construction et la société SCRA, et leurs assureurs respectifs.

L'expert impute le dommage à un défaut de conception et de suivi d'exécution du maître d'oeuvre, et ne relève aucun défaut d'exécution imputable à la société SCRA.

Le dommage a été révélé au maître de l'ouvrage en cours d'expertise, par les propres constatations de l'expert, et rend selon celui-ci l'ouvrage impropre à sa destination.

Il relève de la responsabilité décennale de MM. [T] et [D], maîtres d'oeuvre, et de la garantie de la MAF, mais n'est pas imputable à l'intervention de la société SCRA, et ne relève pas des missions conférées au contrôleur technique.

Seuls MM. [T] et [D], responsables du défaut de conception de l'ouvrage, et leur assureur la MAF, sont donc tenus de garantir la société Le clos Iriberry du paiement de la somme de 25.172,30 euros.

2) Sur le fondement de la garantie des vices et défauts apparents :

- obligation à la dette

Le syndicat des copropriétaires demande paiement, par la société Le clos Iriberry et son assureur la SMABTP, sur le fondement de l'article 1642-1 du code civil, d'une somme de 6.208,22 euros se décomposant ainsi :

. éclatements des bétons autour des portes de celliers bâtiments A et B 1.386 euros

. dégradations au-dessous escalier bâtiment F, 250 euros

- . inachèvement porte local technique bâtiment B (trou mur, éclatement enduit) 1.187 euros
- . dégradation du candélabre, 1.000 euros
- . traitement EP appartement A 13 bâtiment A02, 1.516,22 euros
- . absence de la sous face du caisson de volet roulant séjour, app. B34, 165 euros
- . trop-plein qui coule sur terrasse privative, appartement F11, nécessité de pose d'un batardeau (partie commune) 352 euros
- . trop-plein qui coule sur terrasse privative, appartement G29 nécessité de pose d'un batardeau (partie commune) 352 euros.

La société Le clos Iriberry, constructeur vendeur, ne conteste pas devoir cette somme au titre des vices et défauts apparents. La somme de 6.208,22 euros doit être réévaluée en considération de l'évolution de l'indice BT01 entre le dépôt du rapport d'expertise, le 18 octobre 2016, et la date du présent arrêt.

Il ne peut en revanche être fait droit à la demande du syndicat des copropriétaires en paiement de cette somme à l'encontre de la SMABTP, en sa qualité d'assureur de la société Le clos Iriberry, alors qu'elle ne garantit pas des défauts apparents relevant de l'article 1642-1 du code civil (cf supra, A 1).

Le jugement est infirmé en ce sens.

- contribution à la dette

Au stade de la contribution à la dette, la société Le clos Iriberry exerce un recours général contre 'l'ensemble des maîtres d'oeuvre et constructeurs intimés et leurs assureurs respectifs', et spécialement contre MM. [T] et [D] et leur assureur la MAF, mais ne précise pas davantage les parties à l'encontre desquelles elle exerce un recours de ce chef.

Ces vices et défauts, apparents et dépourvus d'un caractère de gravité décennale, ne peuvent relever de la garantie obligatoire des assureurs. Il incombe au promoteur vendeur de rapporter la preuve d'une faute des constructeurs à l'origine de ces désordres, et à l'égard des entreprises de réserves dûment formulées au titre de ces dommages apparents.

S'agissant de dégradations ou de défauts d'exécution ponctuels, la responsabilité des architectes n'est pas démontrée, ni davantage l'existence de désordres, ayant fait l'objet de réserves à la réception, imputables à l'une ou l'autre des entreprises intimées.

Le recours la société Le clos Iriberry ne peut donc aboutir.

3) Sur le fondement de la responsabilité de droit commun concernant des dommages intermédiaires :

Le syndicat des copropriétaires demande, à l'encontre de la société Le clos Iriberry seulement, sur le fondement d'un manquement du vendeur à son obligation de délivrance, paiement d'une indemnité de 4.100,60 euros, se décomposant ainsi :

En parties communes

. étanchéité façade bâtiment E, 1.713,60 euros

En parties privatives

. fissure traversante dans pièce étage au niveau liaison terrasse extérieure, app. A31, et affectant une partie commune, 165 euros

. fissures verticales dans chambre au niveau jonction prédalles, app. A31, et affectant une partie commune, 385 euros

. fissure verticale angle salon côté terrasse, app. B14, et affectant une partie commune, 275 euros

. infiltration légère en plafond de salle de bains, app. B14, et affectant une partie commune, 858 euros TTC

. fissure horizontale et verticale en cueillie de plafond chambre, app. G24, et affectant une partie commune, 704 euros

Le constructeur vendeur ne répond des dommages dits intermédiaires, cachés à la réception et dépourvus de caractère de gravité décennal, que s'il est démontré à sa charge une faute spécifique, distincte du seul défaut de livraison d'un ouvrage exempt de vice.

Le syndicat des copropriétaires ne démontre pas de faute de la société Le clos Iriberry à l'origine des désordres constatés. Sa demande, quoique recevable, n'est donc pas fondée.

- Dommages immatériels :

Le syndicat des copropriétaires demande, à la société Le clos Iriberry seulement, réparation de dommages immatériels résultant d'une perte de revenus de l'installation photovoltaïque, et de frais de gestion supplémentaires.

## 1) Perte de revenus de l'installation photovoltaïque

Le syndicat des copropriétaires reproche à la société Le clos Iriberry de ne pas lui avoir transféré le contrat qu'elle a conclu avec EDF pour le rachat de la production d'électricité, et invoque une perte financière de 25.054,88 euros HT pour la période de mars 2012 à décembre 2016.

La société Le clos Iriberry ne conteste pas le principe de son obligation de transmettre au syndicat des copropriétaires la propriété de l'installation photovoltaïque, ni de lui transférer le contrat souscrit auprès d'EDF, ainsi que cela résulte de sa lettre du 5 décembre 2013 adressée à EDF.

Les dommages et intérêts ne sont dus que si le débiteur a été préalablement mis en demeure de s'exécuter dans un délai raisonnable.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires a mis en demeure la société Le clos Iriberry de lui transférer le contrat par mises en demeure des 26 novembre 2013 et 2 décembre 2013. La société Le clos Iriberry a demandé à EDF le transfert du contrat par lettre du 5 décembre 2013. Le syndicat des copropriétaires ne démontre donc pas d'inexécution fautive à l'origine d'un préjudice indemnisable.

Le jugement est confirmé en ce qu'il a rejeté la demande du syndicat des copropriétaires à ce titre.

## 2) Frais de gestion supplémentaires

Même si les honoraires du syndic peuvent, selon les espèces, ouvrir droit à des dommages et intérêts complémentaires, il résulte du jugement déféré que les frais de gestion complémentaires ont été pris en compte dans l'indemnité de 7.000 euros allouée au syndicat des copropriétaires au titre des frais irrépétibles.

Le jugement est confirmé en ce qu'il a rejeté l'attribution d'une indemnité complémentaire.

\* B) Sur les dommages invoqués par la société Le clos Iriberry et la société Anthelios

## 1) Avance de travaux de sécurité

La société Le clos Iriberry et la société Anthelios demandent paiement, par la société [J] [Z], MM. [T] et [D], la société Climelec, la société Socotec Construction, la société Celhabe et leurs assureurs, tenus in solidum, d'une somme de 36.979,20 euros au titre des travaux de sécurité. Cette somme inclut celle dont le remboursement a déjà été accordé au titre du dommage DS5 relatif à la protection des tuyaux de gaz (supra A 1 a), et comprend pour le surplus des sommes avancées par le promoteur en cours d'expertise au titre des travaux de sécurité urgents suivants :

- DS1 : travaux sur jardinières et élément décoratifs instables, 875 euros
- DS2 : travaux sur garde-corps balcon 3.487 euros, en suite de dommages causés par un tiers non identifié,
- DS3 : travaux sur garde-corps parking 9.126 euros, dont l'expert impute la responsabilité à la société [J] [Z], bureau d'études VRD, et à MM. [T] et [D], maîtres d'uvre,
- DS4 : travaux sur garde-corps parking végétalisé 5.050 euros, dont l'expert impute la responsabilité à la société [J] [Z], bureau d'études VRD, et à MM. [T] et [D], maîtres d'uvre.

Les travaux de mise en sécurité d'urgence dont la société Le clos Iriberry a avancé le coût étaient nécessaires à la réparation intégrale des préjudices de nature décennale constatés, portant atteinte à la destination de l'immeuble, et révélés après réception, en cours d'expertise, par le rapport CEREMA (cf supra A 1). La société Le clos Iriberry est fondée à en obtenir remboursement de la part des responsables, sans que puisse lui être opposé un quelconque enrichissement sans cause. Ces travaux d'urgence, préconisés par l'expert, étaient en effet nécessaires pour rendre l'immeuble conforme à sa destination, sans apporter d'amélioration à l'ouvrage.

Rien ne permet cependant d'imputer les dommages DS1 et DS2 à l'un ou l'autre des constructeurs intimés.

MM. [T] et [D] et la société [J] [Z], dont la responsabilité décennale est engagée à l'égard du maître de l'ouvrage, sont en revanche tenus in solidum de régler à la société Le clos Iriberry la somme de 14.176 euros au titre des dommages DS3 et DS4, dont la charge définitive sera partagée par moitié, en considération de l'incidence et de la gravité comparables des manquements qui leur sont reprochés. Les dommages relèvent de la garantie de la MAF, également tenue à l'égard du maître de l'ouvrage.

Le jugement est infirmé sur ce point.

## 2) Dépassement de budget :

La société Le clos Iriberry et la société Anthelios demandent paiement, par MM. [T] et [D] et leur assureur la MAF, tenus in solidum, d'une somme de 852.000 euros au titre d'un dépassement anormal du budget de l'opération de construction.

L'expert estime le surcoût de l'opération à la somme de 460.000 euros, représentant environ 7 % du coût global, ce qu'il considère raisonnable au regard de l'importance et de la complexité du projet de construction.

Le promoteur conteste cette analyse en soutenant que le contrat de maîtrise d'oeuvre prévoyait un montant maximum de travaux de 4.050.000 euros (hors lots VRD), alors que le coût a été finalement porté à 4.902.400 euros, soit une différence de 852.400 euros dont il demande paiement aux architectes.

Le budget de 4.050.000 euros prévu par le contrat comme base de calcul des honoraires des architectes, a cependant été majoré avec l'accord du maître de l'ouvrage, qui a accepté le budget définitif en signant les marchés de travaux. Seul ce budget accepté peut servir de référence au calcul du surcoût de l'opération, tel qu'il résulte du décompte général définitif des travaux, et dont l'expert a à juste titre retenu le caractère raisonnable au regard de l'ampleur de l'opération de construction. MM. [T] et [D] font également valoir l'impact financier de l'abandon du chantier par les entreprises de gros oeuvre et de charpente et couverture, qui n'est pas imputable aux architectes.

Le jugement est donc confirmé en ce qu'il a rejeté la demande du promoteur de ce chef.

### 3) Préjudice moral et d'image

La société Le clos Iriberry et la société Anthelios demandent paiement, par M. [T] et M. [D], par les constructeurs concernés par le désordre décennal pris en charge par l'assureur dommage ouvrage, à savoir, les sociétés SCRA, Climelec et Celhabe, et par leurs assureurs respectifs, tenus in solidum, d'une somme de 200.000 euros en réparation du préjudice moral et du préjudice d'image.

Ni la réalité, ni l'imputabilité du préjudice invoqué, qui procède selon le promoteur essentiellement de dommages pris en charge par l'assureur dommage ouvrage et qui ne font pas l'objet de la présente instance, ne sont cependant démontrés.

Le jugement qui rejette la demande est confirmé sur ce point.

### 4) frais financiers liés aux appartements vendus et invendus

La société Le clos Iriberry et la société Anthelios demandent paiement, par M. [T] et M. [D], par les autres maîtres d'uvre, [Z] et Climelec, et par les entreprises à l'origine du retard, SCRA, et Celhabe, et par leurs assureurs respectifs, tenus in solidum, d'une somme de 150.711 euros, se décomposant ainsi :

- indemnités versées aux acquéreurs : 7.237 euros

- charges de copropriété sur les lots invendus : 5.659 euros
- surprime du coût de l'assurance : 13.639 euros
- portage (coût financier) du lot invendu : 124.176 euros

La cause des frais invoqués, et spécialement des frais financiers liés à un unique lot invendu, n'est pas établie par le rapport d'expertise ni par les autres pièces versées aux débats. La preuve de leur imputabilité aux constructeurs intimés n'est pas rapportée.

Le jugement est confirmé en ce qu'il a rejeté ces demandes.

\* C) Sur l'apurement des comptes

1) Entre le constructeur vendeur et les entreprises

Il résulte du rapport d'expertise que certaines entreprises demeurent débitrices à l'égard du promoteur :

- la société SCRA, désormais en liquidation judiciaire, lui doit au titre de pénalités de retard la somme de 160.899 euros, régulièrement déclarée, qui doit être fixée au passif de la procédure collective ;
- la société Celhabe, désormais en liquidation judiciaire, lui doit au titre d'un trop-perçu la somme de 86.614 euros, régulièrement déclarée, qui doit être fixée au passif de la procédure collective ;
- la société nouvelle Feralu Côte Basque, non comparante, lui doit la somme de 8.850 euros au titre d'un trop-perçu, au regard du décompte général définitif produit par le maître d'oeuvre.

Le jugement est infirmé en ce sens.

2) Entre le constructeur vendeur et les architectes

Le jugement rectificatif du 17 juin 2019, complétant le jugement initial du 11 mars 2019 et statuant sur le solde d'honoraires réclamé par MM. [T] et [D], n'a pas été frappé d'appel.

La cour n'est donc pas saisie d'un recours à l'encontre des dispositions du jugement du 17 juin 2019, signifié le 19 août 2019 et définitif.

Si la créance de MM. [T] et [D] résultant du jugement du 17 juin 2019 n'a pas été réglée par la société Le clos Iriberry, les conditions de la compensation avec la créance de la société Le clos Iriberry à l'encontre de MM. [T] et [D] sont réunies.

\* Sur les demandes accessoires :

Le tribunal a exactement statué sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile dont il a fait une équitable application, sauf en ce qu'il a mis à la charge de la société Le clos Iriberry une indemnité au titre des frais irrépétibles au profit de la société [J] [Z], et de la société Socotec Construction et son assureur la société Axa France IARD. Il n'y a pas lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile au profit du bureau d'études techniques VRD ni du contrôleur technique, dont une part de responsabilité a été retenue.

Le syndicat des copropriétaires précise que la somme de 6.666 euros dont elle demande paiement correspond aux honoraires d'expertise qu'elle a consignés. Il doit être précisé que les dépens mis la charge de la société Le clos Iriberry, la société Anthelios et la SMABTP par le tribunal comprennent non seulement les dépens de première instance, mais également le coût de l'expertise judiciaire ordonnée en référé.

La société Le clos Iriberry et son assureur la SMABTP sont tenus in solidum de payer au syndicat des copropriétaires une indemnité complémentaire de 2.000 euros au titre des frais irrépétibles exposés en cause d'appel, et de supporter les dépens d'appel.

Il n'y a pas lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile au profit d'une autre partie.

La charge définitive des indemnités allouées au syndicat des copropriétaires au titre des frais irrépétibles de première instance et d'appel, et des dépens de première instance et d'appel, ainsi que du coût de l'expertise ordonnée en référé, doit peser sur :

- MM. [T] et [D] et leur assureur la MAF à hauteur de 66 %,
- la société Axa France IARD en sa qualité d'assureur de la société Celhabe à hauteur de 8 %,
- la société [J] [Z] à hauteur de 7 %,
- la société Climelec et son assureur la SMABTP à hauteur de 7 %,

- la société Le clos Iriberry à hauteur de 7 %,

- la société Socotec Construction et son assureur la société Axa France IARD à hauteur de 5 %.

Les recours s'exerceront dans cette mesure.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, par mise à disposition, par défaut et en dernier ressort,

Statuant dans les limites de sa saisine,

Confirme le jugement rendu le 11 mars 2019 par le tribunal de grande instance de Bayonne, sauf en ce qu'il a :

- Déclaré le syndicat de copropriétaires de l'immeuble Le clos Iriberry irrecevable en ses demandes tendant à la condamnation de la société Le clos Iriberry au paiement d'une indemnité au titre des désordres non apparents à la réception ;
- Dit que l'obligation de la SARL Le clos Iriberry de payer au syndicat de copropriétaires de l'immeuble Le clos Iriberry la somme de 74.429,08 avec intérêts au taux légal à compter du 31 mars 2014 était fondée sur l'article 1642-1 du code civil,
- Rejeté les demandes du syndicat de copropriétaires de l'immeuble Le clos Iriberry au titre de vices et défauts apparents, à hauteur de 6.208,22 euros,
- Rejeté les demandes en garantie de la SARL Le clos Iriberry à l'encontre des constructeurs, au titre des désordres de nature décennale et de l'avance du coût de travaux de sécurité ;
- Rejeté les demandes de la société Le clos Iriberry au titre de l'apurement des comptes avec la société Celhabe, la société SCRA et la société nouvelle Feralu Côte Basque,
- Condamné le syndicat de copropriétaires de l'immeuble Le clos Iriberry à payer à la société Socotec construction et son assureur la SA AXA France IARD la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamné la société Le clos Iriberry et la société Anthelios à payer à la société Socotec construction et son assureur la

SA AXA France IARD la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- Condamné in solidum la SARL Anthelios et la SARL Le clos Iriberry à payer à la SARL [J] [Z] la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Statuant à nouveau sur ces chefs de décision infirmés et y ajoutant,

Déclare le syndicat de copropriétaires de l'immeuble Le clos Iriberry recevable, mais non fondé, en ses demandes tendant à la condamnation de la société Le clos Iriberry au paiement d'une indemnité au titre des désordres intermédiaires non apparents à la réception ;

Dit que l'obligation de la SARL Le clos Iriberry de payer au syndicat de copropriétaires de l'immeuble Le clos Iriberry la somme de 74.429,08 avec intérêts au taux légal à compter du 31 mars 2014 est fondée sur les articles 1646-1 et 1792 du code civil ;

Précise que la SMABTP est tenue, in solidum avec son assurée la SARL Le clos Iriberry, au paiement de la somme de 74.429,08 euros, avec intérêts, au profit du syndicat des copropriétaires, à l'exclusion des sommes mises à la charge de son assurée au titre des dommages apparents ;

Dit que la société Climelec et son assureur la SMABTP, la société Socotec Construction et son assureur la société Axa France IARD, et la société Axa France IARD en sa qualité d'assureur de la société Celhabe, sont tenus in solidum de garantir la société Le clos Iriberry du paiement de la somme de 15.000 euros au titre du dommage décennal DS5 ;

Dit que la charge définitive de cette somme de 15.000 euros doit peser sur :

- la société Climelec et son assureur la SMABTP à hauteur de 45 %,
- la société Socotec Construction et son assureur la société Axa France IARD à hauteur de 5 %,
- la société Axa France IARD en sa qualité d'assureur de la société Celhabe, à hauteur de 50 % ;

Dit que MM. [T] et [D] et leur assureur la MAF, et la société Socotec Construction et son assureur la société Axa France IARD, sont tenus in solidum de garantir la société Le clos Iriberry du paiement de la somme de 23.006,78 euros au titre du dommage décennal 50 ;

Dit que la charge définitive de cette somme de 23.006,78 euros doit peser sur :

- MM. [T] et [D] et leur assureur la MAF à hauteur de 90 %,
- la société Socotec Construction et son assureur la société Axa France IARD à hauteur de 10 % ;

Dit que MM. [T] et [D] et leur assureur la MAF sont tenus in solidum de garantir la société Le clos Iriberry du paiement de la somme de 800 euros au titre du dommage décennal 65 ;

Dit que MM. [T] et [D] et leur assureur la MAF, et la société Socotec Construction et son assureur la société Axa France IARD, sont tenus in solidum de garantir la société Le clos Iriberry du paiement de la somme de 10.450 euros au titre du dommage décennal 66 ;

Dit que la charge définitive de cette somme de 10.450 euros doit peser sur :

- MM. [T] et [D] et leur assureur la MAF à hauteur de 90 %,
- la société Socotec Construction et son assureur la société Axa France IARD à hauteur de 10 % ;

Dit que MM. [T] et [D] et leur assureur la MAF sont tenus in solidum de garantir la société Le clos Iriberry du paiement de la somme de 25.172,30 euros au titre du dommage décennal 68 ;

Dit que la société Le clos Iriberry doit payer au syndicat des copropriétaires de la résidence Le clos Iriberry une somme de 6.208,22 euros, à réévaluer en considération de l'évolution de l'indice BT01 entre le 18 octobre 2016 et la date du présent arrêt, au titre des vices et défauts apparents ;

Rejette les recours de la société Le clos Iriberry au titre des vices et défauts apparents ;

Dit que MM. [T] et [D] et leur assureur la MAF, d'une part, et la société [J] [Z], d'autre part, sont tenus in solidum de régler à la société Le clos Iriberry la somme de 14.176 euros au titre des dommages décennaux DS3 et DS4 ;

Dit que la charge définitive de la somme de 14.176 euros sera partagée par moitié entre MM. [T] et [D] et leur assureur la MAF, d'une part, et la société [J] [Z], d'autre part ;

Fixe la créance de la société Le clos Iriberry à l'encontre de la société SCRA, représentée par son liquidateur la société Mayon, à la somme de 160.899 euros ;

Fixe la créance de la société Le clos Iriberry à l'encontre de la société Celhabe, représentée par son liquidateur la société Guerin, à la somme de 86.614 euros ;

Dit que la société nouvelle Feralu Côte Basque doit payer à la société Le clos Iriberry la somme de 8.850 euros ;

Dit que si la créance de MM. [T] et [D] à l'égard de la société Le clos Iriberry résultant du jugement du 17 juin 2019 n'a pas été réglée, les conditions de la compensation avec la créance de la société Le clos Iriberry à l'encontre de MM. [T] et [D] sont réunies ;

Précise que les dépens mis la charge de la société Le clos Iriberry, la société Anthelios et la SMABTP par le tribunal comprennent non seulement les dépens de première instance, mais également le coût de l'expertise judiciaire ordonnée en référé ;

Dit que la société Le clos Iriberry et son assureur la SMABTP sont tenus de payer au syndicat des copropriétaires une indemnité complémentaire de 2.000 euros au titre des frais irrépétibles d'appel ;

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile au profit d'une autre partie ;

Dit que la société Le clos Iriberry et son assureur la SMABTP sont tenus in solidum de supporter les dépens d'appel ;

Dit que la charge définitive des indemnités allouées au syndicat des copropriétaires au titre des frais irrépétibles de première instance et d'appel, et des dépens de première instance et d'appel, ainsi que du coût de l'expertise ordonnée en référé, doit peser sur :

- MM. [T] et [D] et leur assureur la MAF à hauteur de 66 %,
- la société Axa France IARD en sa qualité d'assureur de la société Celhabe à hauteur de 8 %,
- la société [J] [Z] à hauteur de 7 %,
- la société Climelec et son assureur la SMABTP à hauteur de 7 %,
- la société Le clos Iriberry à hauteur de 7 %,
- la société Socotec Construction et son assureur la société Axa France IARD à hauteur de 5 % ;

Dit que les recours s'exerceront dans cette mesure ;

Accorde aux avocats de la cause le bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le présent arrêt a été signé par Mme DUCHAC, Présidente, et par Mme DEBON, faisant fonction de Greffière, auquel la minute de la décision a été remise par la magistrate signataire.

LA GREFFIÈRE, LA PRÉSIDENTE,

Carole DEBON  
Caroline DUCHAC