

5 juillet 2022

Cour d'appel de Chambéry

RG n° 19/02091

1ère Chambre

Texte de la décision

Entête

COUR D'APPEL de CHAMBÉRY

Chambre civile - Première section

Arrêt du Mardi 05 Juillet 2022

N° RG 19/02091 - N° Portalis DBVY-V-B7D-GLP3

Décision attaquée : Jugement du Tribunal de Grande Instance de THONON LES BAINS en date du 19 Septembre 2019, RG 15/02483

Appelant

Syndicat des copropriétaires [Adresse 17], représenté par son syndic en exercice SQUARE HABITAT dont le siège social

est situé Lieutdit [Adresse 19]

Représenté par la SELARL RIMONDI ALONSO HUISSOUD CAROULLE PIETTRE, avocats postulants au barreau de THONON-LES-BAINS

Représenté par la SELARL LEXIMA, avocats plaidants au barreau de BOULOGNE-SUR-MER

Intimés

MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES dont le siège social est situé [Adresse 3]

Société BP CONSTRUCTION, dont le siège social est situé [Adresse 10]

Représentées par la SELARL CABINET COMBAZ, avocats au barreau de CHAMBERY

S.C.P. MYRTILLE REBERT REMI PORCELLA ET SANDRINE BIDAL ELLA - SANDRINE BIDAL, demeurant [Adresse 14]

Représentée par la SCP VISIER PHILIPPE - OLLAGNON DELROISE & ASSOCIES, avocats postulants au barreau de CHAMBERY

Représentée par Me Olivier DORNE, avocat plaidant au barreau de GRENOBLE

Société SMABTP, dont le siège social est situé [Adresse 12]

Représentée par la SELARL BOLLONJEON, avocats postulants au barreau de CHAMBERY

Représentée par la SARL BALLALLOUD ET ASSOCIES, avocats plaidants au barreau d'ANNECY

S.A.S. INTHERSANIT, dont le siège social est situé [Adresse 5]

Représentée par la SELARL CORDEL-BETEMPS, avocats au barreau de CHAMBERY

S.A. AXA FRANCE dont le siège social est situé [Adresse 6]

Représentée par la SELARL LEXAVOUE GRENOBLE - CHAMBERY, avocats postulants au barreau de CHAMBERY

Représentée par la SCP TGA-AVOCATS, avocats plaidants au barreau de HAUTES-ALPES

S.A. MMA, dont le siège social est situé [Adresse 4]

Représentée par Me Christian FORQUIN, avocat postulant au barreau de CHAMBERY

Représentée par la SELARL FAVRE-DUBOULOZ-COFFY, avocats plaidants au barreau de THONON-LES-BAINS

S.A.S. BUREAU VERITAS, dont le siège social est situé [Adresse 9]

S.A.S BUREAU VERITAS CONSTRUCTION, dont le siège social est situé [Adresse 13]

Représentées par la SELARL CABINET BOUZOL, avocats postulants au barreau de CHAMBERY

Représentées par la SELEURL FAIVRE, avocats plaidants au barreau de PARIS

S.C.I. [Adresse 17], dont le siège social est situé [Adresse 16]

S.A.R.L. ECOTECHNIC, dont le siège social est situé [Adresse 16]

Représentées par la SELARL JURISOPHIA SAVOIE, avocats au barreau d'ANNECY

S.A. ALBINGIA, dont le siège social est situé [Adresse 1]

Représentée par Me Michel FILLARD, avocat postulant au barreau de CHAMBERY

Représentée par la SELAS CHETIVAUX-SIMON Société d'Avocats, avocats plaidants au barreau de PARIS

S.A. GAN, dont le siège social est situé [Adresse 11]

Représentée par Me Clarisse DORMEVAL, avocat postulant au barreau de CHAMBERY

Représentée par la SELARL BARRE - LE GLEUT, avocats plaidants au barreau de LYON

S.A. L'AUXILIAIRE VIE, dont le siège social est situé [Adresse 8]

S.A. L'AUXILIAIRE, dont le siège social est situé [Adresse 8]

Représentée par la SELARL BOLLONJEON, avocats postulants au barreau de CHAMBERY

Représentées par la SELARL TRAVERSO TREQUATTRINI & ASSOCIES, avocats plaidants au barreau d'ANNECY

S.A.S. IBSE, dont le siège social est situé [Adresse 7]

M. [T] [X] [W] [I], demeurant [Adresse 2]

Sans avocats constitués

COMPOSITION DE LA COUR :

Lors de l'audience publique des débats, tenue le 01 mars 2022 avec l'assistance de Mme Sylvie LAVAL, Greffier,

Et lors du délibéré, par :

- M. Michel FICAGNA, Président,

- Mme Alyette FOUCHARD, Conseiller,

- Madame Inès REAL DEL SARTE, Conseiller,

Il a été procédé au rapport.

Exposé du litige

EXPOSÉ DU LITIGE

La SCI [Adresse 17] est le promoteur d'une opération de construction d'un ensemble immobilier réalisée à Agnières en Dévoluy (Hautes-Alpes), comprenant 10 bâtiments collectifs, 16 chalets individuels, un bâtiment d'accueil et une piscine, le tout destiné à être exploité en résidence de tourisme. Le maître de l'ouvrage a souscrit une police d'assurance dommages-ouvrage auprès de la compagnie Albingia.

Cette résidence dénommée [Adresse 17], est soumise au régime de la copropriété. Les différents lots privatifs ont été vendus en l'état futur d'achèvement. L'ensemble des actes relatifs tant à la copropriété (règlement et état descriptif de division) qu'aux ventes ont été régularisés par Me [L], notaire à [Localité 18] (Isère), membre de la SCP [L] Rebert Porcella Bidal.

Pour la construction des bâtiments, sont notamment intervenus :

- la société Ecotechnic en qualité de maître de l'ouvrage délégué, assurée par la compagnie l'Auxiliaire et par la compagnie Albingia (police CNR),
- M. [T] [I], en qualité de maître d'oeuvre, assuré par la compagnie GAN,
- la société BP Construction, en qualité d'entreprise générale, à l'exclusion du lot VRD, assurée par la compagnie MMA Assurances Mutuelles,
- la société IBSE, bureau d'études chargée des VRD, assurée auprès de la compagnie MMA,
- la société ETEC, chargée, avec les sociétés STP et Para Lucien TP, du lot VRD, la société Para Lucien TP étant assurée par la compagnie AXA,
- la société Bureau Veritas, contrôleur technique, assurée par la SMABTP.

La première tranche des travaux a fait l'objet d'une réception le 21 décembre 2006 (bâtiment d'accueil, 7 bâtiments collectifs, 16 chalets individuels et la piscine). Les autres bâtiments auraient été réceptionnés en janvier 2008 (bâtiments 9 et 10 aujourd'hui sortis de la copropriété) selon les explications des parties.

Le 22 avril 2010 une déclaration de sinistre a été faite par le syndicat des copropriétaires auprès de la compagnie Albingia, assureur dommages-ouvrage, portant sur divers désordres, à savoir :

- VMC trop bruyante dans les 7 bâtiments collectifs,
- infiltration en sous-sol dans le bâtiment collectif n° 6,
- infiltration en pied de paroi façade nord-est du chalet P1,
- ensemble des cheminements piétonniers entre les bâtiments et les voiries dégradé et impraticable,
- bicouche de voiries et parkings dégradés, voirie non achevée,
- dégradation des lasures des gardes-corps et pièces de charpente traditionnelles pour les bâtiments collectifs,
- infiltration en pied de paroi façade nord-ouest du chalet M1.

Le 4 juin 2010 la société Albingia a refusé sa garantie pour tous ces désordres, à l'exception de l'infiltration en pied de paroi du chalet P1 pour un coût de 1.200 € HT, pour lequel elle n'a toutefois effectué aucun préfinancement en invoquant la suspension des garanties (absence de communication des documents techniques et administratifs).

N'obtenant pas du constructeur la réparation et les reprises de ces différents désordres, en octobre 2010 le syndicat des copropriétaires a fait assigner la SCI [Adresse 17], l'exploitant de la résidence, la SARL La Joue du Loup, et la compagnie Albingia devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Thonon-Les-Bains aux fins d'expertise.

Par ordonnance rendue le 2 décembre 2010, l'expertise a été ordonnée et confiée en dernier lieu à M. [R].

Des appels en cause ont été diligentés à l'égard de divers intervenants auxquels l'expertise a été étendue. L'expert judiciaire a déposé son rapport le 15 novembre 2014.

C'est dans ces conditions que, par actes délivrés entre le 29 septembre et le 9 novembre 2015, le syndicat des copropriétaires et 105 copropriétaires le composant ont fait assigner, devant le tribunal de grande instance de Thonon-Les-Bains :

- la SCI [Adresse 17],
- la compagnie Albingia,

- M. [T] [I],
- la compagnie GAN Assurances,
- la société Ecotechnic,
- la compagnie l'Auxiliaire,
- la SMABTP,
- la société IBSE,
- la compagnie MMA,
- la SCP [L] - Rebert - Porcella - Bidal, notaires,
- et la société BP Construction,

pour obtenir leur condamnation in solidum à leur payer des dommages et intérêts.

La société BP Construction a fait appeler en cause la société Inthersanit, à laquelle elle a sous-traité le lot plomberie-sanitaire VMC, laquelle a fait intervenir son assureur la compagnie AXA France IARD.

La compagnie GAN assurances a elle-même appelé en cause la compagnie l'Auxiliaire, la société Bureau Veritas, la compagnie AXA France IARD, la société IBSE et la compagnie MMA IARD.

Ces appels en cause ont été joints à l'instance principale.

M. [T] [I] n'a pas constitué avocat devant le tribunal.

Par jugement réputé contradictoire rendu le 19 septembre 2019, le tribunal de grande instance de Thonon-Les-Bains a :

déclaré l'intervention volontaire de la société Bureau Veritas Construction recevable, celle-ci venant aux droits et obligations de la société Bureau Veritas,

déclaré l'action du syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] recevable,

rejeté la demande tendant à voir déclarer nulle l'assignation des 29, 30 septembre 2015, 20, 21 octobre 2015 et 9 novembre 2015,

rejeté la demande tendant à voir déclarer irrecevable l'action des copropriétaires pour défaut de qualité à agir, sauf celle engagée par MM. [C], [J], [Z] et [D],

déclaré en conséquence irrecevable l'action engagée par MM. [C], [J], [Z] et [D] pour défaut de qualité à agir,

déclaré irrecevable l'action engagée par les demandeurs à l'encontre de la société l'Auxiliaire Vie,

déclaré irrecevable la demande en réduction de prix formée par le syndicat des copropriétaires,

déclaré forcloses depuis le mois de février 2009 les demandes relatives aux travaux non exécutés et listés comme suit par les demandeurs correspondant à des défauts de conformité apparents :

- l'imprégnation des lasures extérieures,
- les bordures le long de la voirie principale et du parking de 107 places,
- le parking constitué de deux rangées d'emplacements en épis,
- la piscine,

débouté en conséquence le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires de leurs demandes relatives aux défauts de conformité apparents,

déclaré forcloses depuis le mois de février 2009 les demandes des copropriétaires en réduction de prix fondées sur les défauts de conformité apparents,

débouté en conséquence les copropriétaires de leurs demandes formulées au titre de l'obligation de délivrance conforme,

dit que les désordres de nature décennale sont de deux ordres: le bruit excessif des VMC et les infiltrations dans le chalet P1,

prononcé la mise hors de cause de la société Albingia s'agissant des désordres relatifs aux infiltrations en sous-sol du bâtiment collectif n° 6, aux accès aux chalets et locaux impraticables, au revêtement en enrobé de la voirie et aux difficultés d'accès aux terrasses extérieures,

condamné in solidum la SCI [Adresse 17], la société Albingia, la société BP Construction, la société MMA, la société Inthersanit, la compagnie AXA France, la société Ecotechnic, la compagnie l'Auxiliaire, la société Bureau Veritas Construction et la SMABTP, à payer aux demandeurs la somme de 2.459,06 € HT au titre des travaux de reprises relatifs aux désordres acoustiques en lien avec la VMC des bâtiments 1, 2, 4 et 6,

dit que dans leurs rapports entre eux, la part de responsabilité de chacun des intervenants est retenue dans les proportions suivantes :

- 20 % pour la SCI [Adresse 17] en qualité de constructeur non réalisateur,
- 25 % pour la société BP Construction en qualité d'entreprise générale de construction,

- 25 % pour la société Inthersanit en qualité de sous-traitant chargé du lot plomberie sanitaires VMC,
- 20 % pour la société Ecotechnic en qualité de maître d'oeuvre d'exécution,
- 10 % pour la société Bureau Veritas en qualité de contrôleur technique,

condamné in solidum la SCI [Adresse 17], la société Albingia, la société BP Construction et la société MMA à verser aux demandeurs la somme de 500 € au titre du remplacement de deux trappes d'accès dans les bâtiments 3 et 8,

condamné in solidum la SCI [Adresse 17], la société Albingia, la société BP Construction et la société MMA à payer aux époux [S] la somme de 1.287,74 € HT au titre des travaux de réfection de l'intérieur du chalet de ces derniers,

condamné in solidum la SCI [Adresse 17], la société Albingia, la société BP Construction et la société MMA à verser aux époux [S] la somme de 1.500 € à titre de dommages et intérêts pour le préjudice de jouissance subi en lien avec les infiltrations dans leur chalet,

condamné la société Inthersanit à relever et garantir la société BP Construction à hauteur de la somme de 614,99 € au titre de la pose des VMC dans les bâtiments 1, 2, 4 et 6,

condamné la société AXA à relever et garantir la société Inthersanit de toute condamnation prononcée à son encontre,

dit que les condamnations susvisées seront assorties des intérêts au taux légal à compter du prononcé du jugement,

rejeté la demande de capitalisation des intérêts,

débouté la SCP [L] Rebert Porcella Bidal de sa demande reconventionnelle,

débouté les parties du surplus de leurs demandes,

condamné in solidum la SCI [Adresse 17], la société Albingia, la société BP Construction, la société MMA, la société Inthersanit, la compagnie AXA France, la société Ecotechnic, la compagnie l'Auxiliaire, la société Bureau Veritas Construction et la SMABTP à verser aux demandeurs la somme globale de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

dit n'y avoir lieu à d'autres condamnations au titre des frais irrépétibles,

condamné in solidum la SCI [Adresse 17], la société Albingia, la société BP Construction, la société MMA, la société Inthersanit, la compagnie AXA France, la société Ecotechnic, la compagnie l'Auxiliaire, la société Bureau Veritas Construction et la SMABTP aux dépens, en ce compris les frais d'expertise judiciaire mais non de procédure de référé.

Par déclaration du 27 novembre 2019, le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] a interjeté appel partiel de ce jugement à l'encontre de toutes les autres parties, à l'exception des copropriétaires demandeurs, lesquels ne sont ni appelants ni intimés.

Par ordonnance rendue le 26 novembre 2020, le conseiller de la mise en état, saisi par des intimés sur incident aux fins de faire déclarer irrecevable l'appel, et nulle la déclaration d'appel du syndicat des copropriétaires, a rejeté ces demandes.

L'affaire a été clôturée à la date du 14 février 2022 et renvoyée à l'audience du 1er mars 2022, à laquelle elle a été retenue et mise en délibéré à la date du 3 mai 2022, prorogé à ce jour.

'''

Par conclusions notifiées le 27 janvier 2022, auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens, le syndicat des copropriétaires de [Adresse 17] demande en dernier lieu à la cour de :

Vu les articles 1792 et suivants du code civil,

Vu les articles 1601-1 à 1601-4 du code civil,

Vu les articles 1147 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016,

Vu l'article 1382 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016,

Vu les principes jurisprudentiels de la responsabilité contractuelle et de responsabilité délictuelle,

Vu l'article 563 du code de procédure civile,

Vu l'article 699 du code de procédure civile,

Vu l'article 700 du code de procédure civile,

déclarer recevable et fondé l'appel interjeté par le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17],

Y faisant droit,

infirmen la décision entreprise et, statuant à nouveau,

déclarer recevable et non forcloses les demandes du syndicat des copropriétaires,

déclarer recevable l'action en responsabilité dirigée contre la SCI [Adresse 17], Albingia et la SCP [L] Rebert Porcella Bidal,

dire et juger que la SCI [Adresse 17] et la SCP [L] Rebert Porcella Bidal ont commis une faute dolosive,

dire et juger que les infiltrations en sous-sol du bâtiment n° 6 et les désordres affectant la voirie en enrobé sont de nature décennale,

dire et juger que la société Albingia doit garantir la SCI [Adresse 17],

condamner in solidum la SCI [Adresse 17], Albingia, M. [T] [I], Gan Assurances, la société Ecotechnic, l'Auxiliaire, la SMA, la société IBSE, MMA, BP Construction, SAS Inthersanit, AXA et le Bureau Veritas Construction à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 14.048,34 € pour les infiltrations en sous-sol du bâtiment n° 6, la somme de 107.031,20 € pour la remise en état de la voirie en enrobé et la somme de 1.500 € pour chaque copropriétaire soit une somme globale de 156.000 € au titre d'une indemnisation du préjudice subi pour le bruit excessif des VMC,

condamner in solidum la SCI [Adresse 17], Albingia et la SCP [L] Rebert Porcella Bidal à payer au syndicat des copropriétaires une somme de 10.000 € pour chaque copropriétaire soit une somme globale de 1.040.000 € au titre d'une indemnisation du préjudice de jouissance pour les désordres subis et du préjudice de jouissance pour la remise en état de la copropriété,

condamner in solidum la SCI [Adresse 17], Albingia et la SCP [L] Rebert Porcella Bidal à payer au syndicat des copropriétaires une somme de 32.600 € au titre de la création d'escaliers d'accès au collectifs et une somme de 29.104 € pour la création de terrasses,

condamner in solidum la SCI [Adresse 17], Albingia et la SCP [L] Rebert Porcella Bidal à payer au syndicat des

copropriétaires une somme de 25.000 € pour chaque copropriétaire soit une somme globale de 2.600.000 € au titre d'une indemnisation du préjudice collectif portant sur la réduction de la dimension de la piscine,

ordonner que le montant total des condamnations sera assorti de la production des intérêts légaux à compter du prononcé de l'arrêt à intervenir,

condamner in solidum la SCI [Adresse 17], Albingia, M. [T] [I], Gan Assurances, la SARL Ecotechnic, l'Auxiliaire, la SMA, la société IBSE, MMA, BP Construction, SAS Inthersanit, AXA, le Bureau Veritas Construction et la SCP [L] Rebert Porcella Bidal à porter et payer au concluant la somme de 10.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile,

condamner in solidum les mêmes en tous les dépens,

dire que ceux d'appel pourront être recouvrés directement par Me Georges Rimondi, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

'''

Par conclusions notifiées le 23 décembre 2020, auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens, la SCI [Adresse 17] et la société Ecotechnic demandent en dernier lieu à la cour de :

confirmer le jugement rendu le 19 septembre 2019 par le tribunal de grande instance de Thonon-Les-Bains en ce qu'il a déclaré forcloses depuis le mois de février 2009 les demandes relatives aux travaux non exécutés et listés comme suit par les demandeurs correspondant à des défauts de conformité apparents :

- ' l'imprégnation des lasures extérieures ;
- ' les bordures le long de la voirie principale et du parking de 107 places ;
- ' le parking constitué de deux rangées d'emplacements en épis ;
- ' la piscine ;

dire et juger que toutes les demandes formulées par le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] relatives aux défauts de conformité apparents susvisés sont forcloses ;

dire et juger que toutes les demandes formulées par le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] relatives aux vices apparents sont forcloses, à savoir :

- ' des accès impraticables aux chalets et locaux (raideur de la pente rendant les accès difficiles au collectif n°6) ;
- ' des difficultés d'accès aux terrasses extérieures ;
- ' du revêtement en enrobé de la voirie ;

confirmer le jugement déféré en ce qu'il a jugé que les dispositions d'ordre public des articles 1642-1 et 1648 du code civil ne permettent pas d'invoquer les dispositions de l'article 1604 du code civil sur la délivrance conforme ;

dire et juger que les dispositions d'ordre public des articles 1642-1 et 1648 du code civil ne permettent pas au syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] de soulever la responsabilité contractuelle de la SCI [Adresse 17] [Adresse 17] pour faute dolosive;

confirmer le jugement déféré en ce qu'il a jugé irrecevable la demande de réduction de prix à hauteur de 25.000 euros formulée par le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] qui n'est pas acquéreur d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement et qui n'a pas payé de prix ;

dire et juger que la conformité des constructions est établie par le permis de construire, l'attestation de conformité de la mairie d'[Localité 15] et l'arrêté de classement en résidence de tourisme 3 étoiles pris par le préfet des Hautes-Alpes ;

dire et juger que les travaux effectués l'ont été conformément aux actes authentiques de vente en l'état futur d'achèvement ;

dire et juger que le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] ne justifie pas d'une absence de délivrance conforme et/ou d'une fraude par l'obtention d'un permis de construire modificatif ;

dire et juger que le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] ne justifie pas d'une faute dolosive, ni même de fautes simples, à l'encontre de la SCI [Adresse 17] [Adresse 17] et/ou à l'encontre de la société Ecotechnic, s'agissant des défauts de conformité invoqués ;

confirmer le jugement déféré en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] et les 105 copropriétaires parties en première instance de leur demande de réduction de prix à hauteur de 25.000 euros chacun ;

débouter le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] de ses demandes formulées sur le fondement de l'absence de délivrance conforme et/ou pour faute dolosive ;

réformer le jugement déféré en ce qu'il a jugé que la société Ecotechnic avait assuré une mission de maîtrise d'œuvre d'exécution ;

dire et juger que la société Ecotechnic, maître d'ouvrage délégué, n'a assumé aucune mission de maîtrise d'œuvre, laquelle a été confiée à M. [T] [I] et à la société BP Construction, et à la société IBSE pour les VRD ;

confirmer le jugement déféré en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] et les 105 copropriétaires parties en première instance de leurs demandes relatives aux infiltrations en sous-sol du bâtiment collectif n°6, aux accès aux chalets et locaux, de l'accès aux terrasses et du revêtement de la voirie ;

dire et juger que le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] et les copropriétaires ne justifient pas de désordres imputables à la SCI [Adresse 17] [Adresse 17] et/ou à la société Ecotechnic ;

s'agissant des désordres acoustiques, réformer le jugement déféré en ce qu'il a dit que dans leurs rapports entre eux, la part de responsabilité de chacun des intervenants était retenue dans les proportions suivantes :

' 20% pour la SCI [Adresse 17] [Adresse 17] en qualité de constructeur non réalisateur ;

' 20% pour la société Ecotechnic en qualité de maître d'uvre d'exécution

dire et juger que si la responsabilité décennale de la SCI [Adresse 17] [Adresse 17] est engagée en qualité de vendeur en l'état futur d'achèvement, elle doit être relevée et garantie par:

' les entreprises ayant effectué lesdits travaux et les maîtres d'uvre sur le fondement des dispositions des articles 1792 et suivants du code civil (cf. jurisprudence visée au §2.2.3.) ; à titre subsidiaire, sur le fondement de la responsabilité contractuelle, les fautes des entreprises ayant effectué les travaux et des maîtres d'uvre ayant été établies par l'expert judiciaire ;

' les sous-traitants des entreprises de construction sur le fondement de la responsabilité délictuelle (article 1382 ancien du code civil), sur la base des fautes relevées par l'expert judiciaire ;

' les assureurs des entreprises de construction et des maîtres d'uvre sur le fondement de l'article L.124-3 du code des assurances ;

dire et juger que si la responsabilité décennale de la SCI [Adresse 17] [Adresse 17] est engagée en qualité de vendeur en l'état futur d'achèvement, elle doit être relevée et garantie par son propre assureur, la société Albingia, au titre du contrat d'assurance responsabilité décennale;

dire et juger que si la responsabilité décennale de la société Ecotechnic est engagée, sa responsabilité doit être partagée avec les entreprises ayant réalisé les travaux et les maîtres d'uvre sur le fondement de la responsabilité délictuelle, compte tenu des fautes relevées à leur encontre par l'expert judiciaire ;

dire et juger que si la responsabilité décennale de la société Ecotechnic est engagée, elle doit être relevée et garantie par la société L'Auxiliaire conformément au contrat d'assurance responsabilité décennale ;

dire et juger que le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] ne justifie pas d'une faute dolosive, ni même de fautes simples, à l'encontre de la SCI [Adresse 17] [Adresse 17] et/ou à l'encontre de la société Ecotechnic, s'agissant des vices de construction invoqués ;

dire et juger que le syndicat des copropriétaires de [Adresse 17] ne justifie pas des préjudices invoqués ;

débouter le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] de toutes ses demandes en ce qu'elles sont dirigées à l'encontre de la SCI [Adresse 17] [Adresse 17] et de la société Ecotechnic ;

à titre subsidiaire, rapporter à de plus justes proportions les demandes d'indemnités formulées par le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17], et ce sur la base du rapport de l'expert judiciaire ;

dire et juger que le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] n'est pas habilité à solliciter des dommages et intérêts pour préjudice collectif concernant 104 copropriétaires seulement, alors qu'il apparaît du dernier procès-verbal d'assemblée générale en date du 09 novembre 2019 qu'il y a plus de 104 copropriétaires ;

dire et juger irrecevable la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] d'une somme globale de 2.600.000 euros au titre d'un préjudice collectif portant sur la réduction de la dimension de la piscine, soit 25.000

euros par copropriétaire pour 104 copropriétaires ;

débouter le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] de sa demande d'une somme globale de 2.600.000 euros au titre d'un préjudice collectif portant sur la réduction de la dimension de la piscine, soit 25.000 euros par copropriétaire pour 104 copropriétaires ;

dire et juger irrecevable la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] d'une somme globale de 1.040.000 euros au titre de préjudices immatériels, soit 10.000 euros par copropriétaire pour 104 copropriétaires ;

débouter le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] de sa demande de dommages et intérêts en réparation des préjudices immatériels de 1.040.000 euros, soit 10.000 euros par copropriétaire pour 104 copropriétaires ;

dire et juger que le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] ne justifie pas d'une faute dolosive, ni même de fautes simples, à l'encontre de la SCI [Adresse 17] [Adresse 17] et/ou à l'encontre de la société Ecotechnic, s'agissant des vices de construction invoqués ;

condamner in solidum M. [T] [I], la compagnie Gan Assurances, la compagnie L'Auxiliaire, le cabinet Bureau Veritas Construction, la compagnie SMA venant aux droits de la SMABTP, la société BP Construction, la société IBSE, la compagnie MMA IARD, la société AXA France IARD, la société Inthersanit, la société Albingia, ou qui mieux devra, à relever et garantir la SCI [Adresse 17] [Adresse 17] de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre ;

condamner la compagnie Albingia à relever et garantir la SCI [Adresse 17] [Adresse 17] de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre ;

condamner in solidum M. [T] [I], la compagnie Gan Assurances, la compagnie l'Auxiliaire, le cabinet Bureau Veritas Construction, la compagnie SMA venant aux droits de la SMABTP, la société BP Construction, la société IBSE, la compagnie MMA IARD, la société AXA France IARD, la société Inthersanit, la société Albingia, ou qui mieux devra, à relever et garantir la société Ecotechnic de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre ;

débouter le syndicat des copropriétaires de [Adresse 17], ainsi que la société Albingia, la société BP Construction, la société MMA IARD, M. [T] [I], la société Gan Assurances, la société Inthersanit, la société AXA France IARD, la société Bureau Veritas Construction, la société SMA venant aux droits de la SMABTP, la société IBSE, de toutes leurs demandes, fins et conclusions contraires ou divergentes aux présentes écritures ;

dire et juger que le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] devra rembourser à la SCI [Adresse 17] [Adresse 17] l'intégralité des sommes payées au titre des frais de procédure, soit la somme de 5.027,74 euros au 23 novembre 2017 (somme à parfaire), outre intérêts au taux légal à compter du jugement à intervenir,

condamner le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] à régler à la SCI [Adresse 17] [Adresse 17] l'intégralité des sommes payées au titre des frais de procédure, soit la somme de 5.027,74 euros au 23 novembre 2017 (somme à parfaire), outre intérêts au taux légal à compter de l'arrêt à intervenir ;

réformer le jugement déféré en ce qu'il a condamné la SCI [Adresse 17] [Adresse 17] et la société Ecotechnic au paiement d'une somme au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens, en ce compris les frais d'expertise judiciaire ;

condamner in solidum le syndicat des copropriétaires de [Adresse 17] et les copropriétaires, M. [T] [I], la compagnie Gan Assurances, la compagnie L'Auxiliaire, la société Bureau Veritas Construction, la compagnie SMA venant aux droits de la SMABTP, la société BP Construction, la société IBSE, la compagnie MMA IARD, la société Inthersanit, la société AXA France IARD, ou qui mieux devra, à payer à la SCI [Adresse 17] [Adresse 17] et à la société Ecotechnic la somme de 10.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

condamner in solidum le syndicat des copropriétaires de [Adresse 17] et les copropriétaires, M. [T] [I], la compagnie Gan

Assurances, la compagnie L'Auxiliaire, la société Bureau Veritas, la compagnie SMA venant aux droits de la SMABTP, la société BP Construction, la société IBSE, la compagnie MMA IARD, la société Inthersanit et la société AXA France IARD, ou qui mieux devra, aux entiers dépens, en ce compris les frais d'expertise.

'''

Par conclusions notifiées le 5 août 2020, auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens, la compagnie d'assurances Albingia, assureur dommage-ouvrage et CNR, demande en dernier lieu à la cour de :

Vu ensemble le contrat constructeur non réalisateur n° 06 01564 et l'article L. 241-2 du

code des assurances,

réformer le jugement prononcé le 19 septembre 2019 en ce qu'il a condamné la compagnie d'assurances Albingia à garantir, sans recours, la SCI [Adresse 17] [Adresse 17] et la part de responsabilité mise à la charge de cette dernière, alors qu'aucune immixtion fautive ni aucune compétence notoire n'a été mise à sa charge justifiant la condamnation au titre de l'article L. 241-2 du code des assurances, et prononcer la mise hors de cause de la compagnie d'assurances Albingia à ce titre,

constater, dire et juger qu'il résulte des déclarations mêmes du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires (page 32 de leurs écritures signifiées le 29 mars 2018) que «il est rappelé que la réception de l'ouvrage n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de réception»,

constater, dire et juger qu'il appartient au demandeur, et non aux défendeurs, d'apporter la preuve de la mise en jeu des conditions de réalisation des risques des contrats d'assurance dont il invoque le bénéfice et qu'en l'espèce, les copropriétaires nient l'existence de toute réception,

En conséquence,

Vu les articles L. 242-1 et L. 241-1 du code des assurances,

Vu les contrats dommage-ouvrage n° 06 01563 et constructeur non réalisateur n° 06 01564,

constater, dire et juger que les garanties des contrats dommage-ouvrage et constructeur non réalisateur ne s'appliquent que pour les dommages de nature décennale et n'ont pas pour objet de couvrir la responsabilité contractuelle de droit commun pour défauts de conformité du vendeur ou de quiconque, ni davantage les vices apparents ou les demandes de réduction de prix de vente des copropriétaires,

En conséquence,

constater, dire et juger que la compagnie d'assurances Albingia doit être mise hors de cause, aucun des dommages allégués par le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires individuels ne revêtant la caractéristique décennale,

Vu l'article L. 242-1 du code des assurances et l'annexe II à l'article A. 243-1 portant clauses-type de l'assurance dommage-ouvrage,

constater, dire et juger, de plus fort, que l'action du syndicat des copropriétaires contre la compagnie d'assurances Albingia pour les difficultés d'accès aux terrasses extérieures devra être déclarée irrecevable pour défaut de déclaration de sinistre auprès de l'assureur dommage-ouvrage,

Vu l'article L. 121-10 du code des assurances,

Vu l'article L. 242-1 du code des assurances,

constater, dire et juger que la SCI [Adresse 17] [Adresse 17] et la société Ecotechnic ont perdu la qualité d'assuré du contrat dommage-ouvrage avec la vente du bien au profit des copropriétaires acquéreurs et la déclarer irrecevable à appeler la compagnie d'assurances Albingia en garantie au titre de ce contrat,

constater, dire et juger que les réclamations concernant les troubles de jouissance ne sont justifiées par aucun document ni aucun commencement de preuve et en débouter, par conséquent, les copropriétaires,

constater, dire et juger qu'aucune condamnation ne peut être assortie d'une astreinte, l'intérêt légal étant la seule sanction légale applicable en cas de condamnation judiciaire et débouter, en conséquence, les copropriétaires de leur demande à cet égard,

Subsidiairement,

Vu l'article 5 des conditions générales du contrat constructeur non réalisateur,

juger que s'il était fait droit au moyen nouveau présenté par le syndicat des copropriétaires de ce chef à l'encontre de la SCI [Adresse 17] [Adresse 17] devant la cour, outre son irrecevabilité processuelle, les garanties du contrat constructeur non réalisateur souscrit par cette dernière auprès de la compagnie d'assurances Albingia n'auraient, de plus fort, aucune application dans le présent litige et prononcer la mise hors de cause de la compagnie Albingia,

Statuant sur l'appel incident formé par la compagnie d'assurances Albingia,

en tout état de cause, dire et juger que la compagnie d'assurances Albingia ne saurait être tenue au-delà des limites contractuelles souscrites concernant le montant maximum de l'engagement de l'assureur pour les dommages immatériels et franchises, opposables s'agissant de garanties facultatives, à savoir 4.000 € par contrat et réformer le jugement sur ce point,

Vu les articles L. 121-12 du code des assurances et subsidiairement l'article 334 du code de procédure civile,

constater, dire et juger que l'assureur dommage-ouvrage, assureur de préfinancement, est en droit d'exercer son action subrogatoire avant tout paiement, et ce, sur simple justificatif du paiement des condamnations mises à sa charge,

constater, dire et juger qu'une partie assignée en justice est endroit d'en appeler une autre en garantie des condamnations qui pourraient être prononcées contre elle, une telle action ne supposant pas que l'appelant en garantie ait déjà indemnisé le demandeur initial,

En conséquence,

Vu les articles 1792 et suivants du code civil,

Vu l'article L. 111-24 du code de la construction et de l'habitation,

Vu l'article L. 124-3 et L. 241-1 du code des assurances,

condamner in solidum la société BP Construction et son assureur les MMA, la société Inthersanit et son assureur la compagnie AXA France, la société Para Lucien TP et son assureur la compagnie AXA France, M. [T] [I] et son assureur le Gan Assurances, la société IBSE et son assureur les MMA, la société Veritas et son assureur la SMABTP ou toute autre partie que la cour déclarerait responsable à relever et garantir indemne la compagnie d'assurances Albingia de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre, tant en principal qu'intérêts et frais,

Vu les articles 699 et 700 du code de procédure civile,

condamner les copropriétaires demandeurs, ou s'il est fait droit à l'appel en garantie, les constructeurs précités et leurs assureurs, à verser à la compagnie d'assurance Albingia la somme de 5.000 € en remboursement de ses frais irrépétibles qu'il serait inéquitable de lui laisser supporter et aux entiers dépens de la présente instance dont le montant pourra être recouvré par Me Michel Fillard.

'''

Par conclusions notifiées le 10 juillet 2020, auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens, la société l'Auxiliaire Vie et la société l'Auxiliaire demandent en dernier lieu à la cour de :

Vu les dispositions de l'article 31 du code de procédure civile,

Vu les dispositions des articles 1792 et suivants du code civil,

Vu l'article 1240 du code civil,

confirmer le jugement déféré en toutes ses dispositions sauf à l'encontre des chefs de jugement suivants:

«condamne in solidum la SCI [Adresse 17], la société Albingia, la société BP Construction, la société MMA, la société Inthersanit, la compagnie AXA France, la société Ecotechnic, la compagnie l'Auxiliaire, la société Bureau Veritas Construction et la SMABTP, à payer aux demandeurs la somme de 2.459,06 € HT au titre des travaux de reprises relatifs aux désordres acoustiques en lien avec la VMC des bâtiments 1, 2, 4 et 6,

dit que dans leurs rapports entre eux, la part de responsabilité de chacun des intervenants est retenue dans les proportions suivantes:

- 20 % pour la SCI [Adresse 17] en qualité de constructeur non réalisateur,
- 25 % pour la société BP Construction en qualité d'entreprise générale de construction,
- 25 % pour la société Inthersanit en qualité de sous-traitant chargé du lot plomberie sanitaires VMC,
- 20 % pour la société Ecotechnic en qualité de maître d'oeuvre d'exécution,
- 10 % pour la société Bureau Veritas en qualité de contrôleur technique,

condamne in solidum la SCI [Adresse 17], la société Albingia, la société BP Construction, la société MMA, la société Inthersanit, la compagnie AXA France, la société Ecotechnic, la compagnie l'Auxiliaire, la société Bureau Veritas Construction et la SMABTP à verser aux demandeurs la somme globale de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

condamne in solidum la SCI [Adresse 17], la société Albingia, la société BP Construction, la société MMA, la société Inthersanit, la compagnie AXA France, la société Ecotechnic, la compagnie l'Auxiliaire, la société Bureau Veritas Construction et la SMABTP aux dépens, en ce compris les frais d'expertise judiciaire mais non de procédure de référé»

En conséquence et statuant à nouveau,

A titre principal:

constater, dire et juger que les demandes formées par le syndicat des copropriétaires sont irrecevables et mal fondées tant à l'encontre de l'Auxiliaire Vie que de l'Auxiliaire,

en conséquence, débouter le syndicat des copropriétaires ou toute autre partie de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions à l'encontre de l'Auxiliaire Vie et l'Auxiliaire,

A titre subsidiaire:

constater que la société Ecotechnic n'est pas intervenue en qualité de maître d'oeuvre d'exécution mais en qualité de maître d'ouvrage délégué,

en conséquence, débouter le syndicat des copropriétaires ou toute autre partie de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions à l'encontre de l'Auxiliaire,

à défaut, dire et juger que les désordres n'ont pas de caractère décennal,

dire et juger que la garantie de l'Auxiliaire, ès qualités d'assureur de la société Ecotechnic, n'est pas applicable,

débouter le syndicat des copropriétaires ou toute autre partie de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions à l'encontre de l'Auxiliaire,

A titre infiniment subsidiaire,

condamner la société Inthersanit, son assureur AXA, BP Construction, son assureur AXA, BP Construction, son assureur MMA IARD, M. [T] [I], son assureur Gan, Bureau Veritas et son assureur SMABTP à relever et garantir l'Auxiliaire des éventuelles condamnations prononcées à son encontre au titre du désordre portant sur la VMC,

condamner M. [T] [I], son assureur Gan, BP Construction, son assureur MMA IARD, la société AXA, assureur de la société Para Lucien TP, à relever et garantir l'Auxiliaire des éventuelles condamnations prononcées à son encontre au titre du désordres d'infiltrations en sous-sol du bâtiment n° 6,

condamner M. [T] [I], son assureur Gan, BP Construction, son assureur MMA IARD, la SCI [Adresse 17], son assureur Albingia, la société IBSE et son assureur MMA IARD, à relever et garantir l'Auxiliaire des éventuelles condamnations prononcées à son encontre pour la remise en état de la voirie en enrobé,

condamner M. [T] [I], son assureur Gan, BP Construction, son assureur MMA IARD, la société AXA, assureur de la société Para Lucien TP, la société IBSE et son assureur MMA IARD à relever et garantir l'Auxiliaire des éventuelles condamnations prononcées à son encontre au titre des difficultés d'accès aux terrasses extérieures,

En toute hypothèse:

condamner le syndicat des copropriétaires ou qui mieux devra à payer à la société l'Auxiliaire Vie et à l'Auxiliaire la somme de 3.000 € chacune en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

condamner le même ou qui mieux devra aux entiers dépens dont distraction pour ceux d'appel au profit de son conseil, en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par conclusions notifiées le 7 janvier 2021, auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens, la société Bureau Veritas et la société Bureau Veritas Construction demandent en dernier lieu à la cour de :

A titre liminaire,

constater que le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] n'a jamais formé de réclamations à l'encontre de la société Bureau Veritas ou de la société Bureau Veritas Construction en première instance,

En conséquence, vu l'article 564 du code de procédure civile,

dire et juger irrecevables les réclamations du syndicat des copropriétaires à l'encontre de la société Bureau Veritas Construction,

en toute hypothèse, constater que le syndicat des copropriétaires n'a à aucun moment interrompu le cours des garanties dont est redevable le contrôleur technique, ses réclamations formées pour la première fois devant la cour par des conclusions du 21 février 2020 étant largement postérieures à leur expiration,

en conséquence et de ce chef encore, dire et juger les réclamations du syndicat des copropriétaires de la Résidence [Adresse 17] irrecevables,

constater que le syndicat des copropriétaires a intimé la société Bureau Veritas devant la cour mais ne forme aucune réclamation à son encontre,

en conséquence, dire l'appel à son encontre sans objet, et condamner le syndicat des copropriétaires à lui verser une somme de 1.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Sur le fond,

faire droit à titre liminaire à l'appel incident de la société Bureau Veritas Construction du jugement du 19 septembre 2019 en ce qu'il l'a condamnée directement au profit du syndicat des copropriétaires qui ne formait aucune demande à son encontre,

Vu la convention de contrôle technique régularisée entre la société Bureau Veritas et la SCI [Adresse 17] [Adresse 17],

Vu la norme NF-P 03-100,

constater, dire et juger que la responsabilité de la société Bureau Veritas ne peut être recherchée au titre des réclamations formées par le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17],

dire et juger notamment que la mission PHH n'est exercée qu'au stade de la conception, et que les nuisances de la VMC sont la résultante uniquement de défauts ponctuels d'exécution qu'il n'incombait pas au contrôleur technique de prévenir,

réformer en conséquence la décision en ce qu'elle a condamné la société Bureau Veritas Construction au titre de la VMC bruyante,

Plus généralement,

rejeter toutes réclamations principales ou en garantie formées à l'encontre de la société Bureau Veritas Construction, et mettre celle-ci purement et simplement hors de cause,

Subsidiairement, sur le quantum,

ramener les indemnités éventuellement allouées au titre des dommages matériels à l'évaluation de l'expert judiciaire, et rejeter les réclamations du syndicat des copropriétaires excédant le chiffrage retenu par M. [R],

rejeter purement et simplement toutes les réclamations formées par le syndicat des copropriétaires au titre des préjudices immatériels,

Plus subsidiairement, vu l'article 1240 du code civil,

condamner la société BP Construction, son assureur les MMA, la société Inthersanit et son assureur AXA France IARD, la société Para Lucien TP et son assureur AXA France IARD, la société IBSE et son assureur les MMA à relever et garantir la société Bureau Veritas Construction de toutes condamnations qui seraient prononcées à son encontre en principal, intérêts et frais,

En toute hypothèse,

condamner le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] ou tout succombant à verser à la société Bureau Veritas Construction une somme de 4.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

condamner les mêmes en tous les dépens dont distraction au profit de Me Bouzol, avocat, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

'''

Par conclusions notifiées le 1er septembre 2020, auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens, la société BP Construction et la société MMA Assurances Mutuelles demandent en dernier lieu à la cour de :

Vu les termes de la déclaration d'appel,

Vu les termes des conclusions du syndicat des copropriétaires,

dire et juger que les seules demandes maintenues à l'encontre de la société BP Construction et de son assureur la compagnie MMA, en cause d'appel sont les suivantes:

' réparation des causes et conséquences des infiltrations dans le bâtiment 6 pour 14.048,34 €

' remise en état des voiries 107.031,20 €

' 156.000 € pour 104 copropriétaires au titre du préjudice causé par le bruit de la VMC,

' 10.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

' les dépens,

en conséquence, confirmer le jugement et débouter l'appelant,

S'agissant des venues d'eau dans le sous-sol du bâtiment 6

dire et juger que la responsabilité de la société BP Construction n'est pas susceptible d'être engagée en raison des venues d'eau par l'escalier dans le sous-sol du bâtiment 6,

subsidairement condamner la compagnie AXA ès qualités d'assureur de la société Para Lucien TP, en charge du lot terrassement VRD, à les relever indemnes de toutes condamnations de ce chef,

S'agissant de la dégradation des voiries

dire et juger que les voiries et terrassement n'étaient pas dans le champ contractuel de la société BP Construction,

débouter le syndicat de toutes demandes fondée sur la remise en état des voiries tant sur un fondement contractuel qu'au visa de l'article 1792 du code civil,

subsidiairement condamner la compagnie AXA ès qualités d'assureur de la société para, en charge du lot terrassement VRD, à les relever indemnes de toutes condamnations de ce chef,

S'agissant du préjudice immatériel causé par le bruit des VMC

déclarer irrecevable la demande du syndicat des copropriétaires au titre du prétendu préjudice causé par le bruit des VMC:

- comme se heurtant à l'autorité de la chose jugée,
- comme émanant d'une partie n'ayant pas qualité pour agir, et enfin,
- comme étant nouvelle en cause d'appel,

subsidiairement, débouter le syndicat des copropriétaires de cette demande comme non fondée,

en tout état de cause, considérant les demandes manifestement abusives dans leur quantum à l'encontre des concluantes,

débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande au titre des frais irrépétibles et,

reconventionnellement, le condamner à verser la somme de 5.000 € aux sociétés BP Construction et MMA,

débouter toutes autres parties ayant formé des demandes récursoires à l'encontre de la société BP Construction et son assureur la compagnie MMA Assurances IARD.

'''

Par conclusions notifiées le 22 juin 2020, auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens, la société Inthersanit demande en dernier lieu à la cour de :

dire et juger irrecevables toutes les demandes du syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] visant à obtenir la condamnation in solidum de la société Inthersanit in solidum avec la SCI [Adresse 17] [Adresse 17], Albingia, M. [T] [I], Gan Assurances, SARL Ecotechnic, l'Auxiliaire, SMA, IBSE, MMA, BP Construction, AXA, Bureau Veritas Construction, à lui verser « la somme de 1.500 € pour chaque copropriétaire soit une somme globale de 156.000 € au titre d'une indemnisation du préjudice subi pour le bruit excessif des VMC », pour défaut de qualité et d'intérêt à agir en application de l'article 122 du code de procédure civile,

infirmier le jugement déféré en ce qu'il a déclaré recevable l'action du syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17],

et, jugeant de nouveau, vu l'article 55 du décret du 17 mars 1967 dans sa rédaction applicable au moment de l'introduction de la présente instance:

dire et juger que le syndic ne dispose pas d'une autorisation valable pour agir en justice au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires,

déclarer irrecevables les demandes du syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17],

infirmier le jugement déféré en ce qu'il a refusé de déclarer l'action du syndicat des copropriétaires prescrite à l'égard de

la société Inthersanit,

et, jugeant de nouveau, vu les articles 1792-3, 1642-1, 1648 du code civil, vu l'article L.111-1 du code de la construction et de l'habitation :

dire et juger le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] forclos en son action fondée sur les vices ou défauts de conformité affectant l'ensemble immobilier,

confirmer le jugement déféré en ce qu'il a retenu la somme de 2.459,06 € HT au titre des désordres imputables en partie à la société Inthersanit, in solidum avec la SCI [Adresse 17] [Adresse 17], Albingia, BP Construction, MMA, AXA France IARD, Ecotechnic, l'Auxiliaire, Bureau Veritas Construction, SMA,

condamner la société AXA France IARD, à titre subsidiaire, à relever et garantir indemne la société Inthersanit de toutes condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre au titre d'un quelconque préjudice de jouissance lié au bruit excessif de la VMC;

infirmier le jugement déféré en ce qu'il a retenu une part de responsabilité de la société Inthersanit à hauteur de 25 %,

et, jugeant de nouveau, dire et juger que la part de responsabilité de la société Inthersanit doit être limitée à 20 %, et qu'une part de responsabilité doit être imputée au syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17], qui ne justifie pas avoir entretenu les installations VMC,

infirmier le jugement déféré en ce qu'il a condamné la société Inthersanit à relever et garantir la société BP Construction à hauteur de la somme de 614,99 € au titre de la pose des VMC dans les bâtiments 1, 2, 4 et 6, cette condamnation faisant manifestement doublon avec celle prononcée d'un montant de 2.459,06 € HT visée supra,

et, jugeant de nouveau, dire et juger que la société Inthersanit n'est pas redevable de cette seconde somme de 614,99 €,

confirmer le jugement déféré en ce qu'il a condamné la société AXA France IARD à relever et garantir la société INTHERSANIT de toute condamnation prononcée à son encontre,

préciser que la société AXA France IARD devra relever et garantir la société Inthersanit pour les condamnations tant au titre de ses responsabilités, que des frais irrépétibles et des dépens,

débouter la compagnie Albingia de toutes ses demandes tendant à être relevée et garantie par la société Inthersanit in solidum avec les autres parties, de toutes les condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre ; à titre subsidiaire, dire et juger que la société AXA France IARD devra relever et garantir indemne la société Inthersanit,

débouter la société Gan de toutes ses demandes tendant à être relevée et garantie par la société Inthersanit in solidum avec les autres parties, de toutes les condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre ; à titre subsidiaire, dire et juger que la société AXA France IARD devra relever et garantir indemne la société Inthersanit,

débouter la société Bureau Veritas de toutes ses demandes tendant à être relevée et garantie par la société Inthersanit in solidum avec les autres parties, de toutes les condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre ; à titre subsidiaire, dire et juger que la société AXA France IARD devra relever et garantir indemne la société Inthersanit,

débouter la SCI [Adresse 17] [Adresse 17] et la société Ecotechnic de toutes leurs demandes tendant à être relevées et garanties par la société Inthersanit in solidum avec les autres parties, de toutes les condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre ; à titre subsidiaire, dire et juger que la société AXA France IARD devra relever et garantir indemne la société Inthersanit,

débouter la SMABTP de toutes ses demandes tendant à être relevée et garantie par la société Inthersanit in solidum avec les autres parties, de toutes les condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre ; à titre subsidiaire, dire et juger que la société AXA France IARD devra relever et garantir indemne la société Inthersanit,

débouter le syndicat des copropriétaires de toutes ses autres demandes, tant au titre des dommages et intérêts que des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel,

débouter toute partie au titre de demandes formulées contre la société Inthersanit au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

condamner le syndicat des copropriétaires à verser à la société Inthersanit une indemnité de 3.000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

condamner le syndicat des copropriétaires aux entiers dépens de l'instance, avec distraction au profit des avocats de la cause.

'''

Par conclusions notifiées le 16 juillet 2020, auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens, la société AXA France IARD, assureur de la société Inthersanit et de la société Para Lucien TP, demande en dernier lieu à la cour de :

Vu les articles 564 et suivants du code de procédure civile,

Vu l'article 1202 ancien du code civil,

Vu l'article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965,

dire et juger irrecevable l'ensemble des demandes du syndicat des copropriétaires à l'encontre de la compagnie AXA mise en cause en qualité d'assureur de la société Inthersanit et de l'entreprise Para Lucien TP, comme étant des prétentions nouvelles en cause d'appel,

dire et juger irrecevable les demandes de condamnation du syndicat des copropriétaires au profit des copropriétaires,

A défaut :

dire et juger que le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] est mal fondé à solliciter la condamnation in solidum des intervenants à lui payer les sommes de 14.048,34 € pour les infiltrations en sous-sol du bâtiment n°6, et de 107.031,20 € pour la remise en état de la voirie en enrobé, les conditions de la condamnation solidaire n'étant pas réunies,

dire et juger que la société Inthersanit n'est susceptible d'être concernée, selon le rapport d'expertise, uniquement s'agissant des désordres relatifs au caractère bruyant de la VMC,

dire et juger que l'entreprise Para Lucien TP n'est susceptible d'être concernée, selon le rapport d'expertise, uniquement s'agissant des désordres relatifs à la voirie, aux infiltrations dans le sous-sol du bâtiment 6 et à la difficulté d'accès aux « terrasses »,

En conséquence,

débouter le syndicat des copropriétaires ou tout autre partie de ses demandes en condamnation in solidum à l'encontre de la compagnie AXA, mise en cause en qualité d'assureur d'Inthersanit et de l'entreprise Para Lucien TP, au titre des réclamations ou demandes autres que celles relatives à la VMC, à la voirie, aux stationnements, aux infiltrations dans le sous-sol du bâtiment 6 et à la difficulté d'accès aux « terrasses »,

dire et juger que les désordres affectant les VMC ne rendent pas l'ouvrage impropre à sa destination et que les VMC sont des équipements dissociables,

dire et juger que les désordres affectant les voiries, les « terrasses », les infiltrations au sous-sol du bâtiment 6 et les emplacements de stationnements étaient apparents à la réception,

En conséquence,

dire et juger que les désordres affectant les VMC sont soumis à la garantie de bon fonctionnement,

dire et juger comme prescrite toute demande à l'encontre de la compagnie AXA, mise en cause en qualité d'assureur de la société Inthersanit,

juger forcloses les demandes relatives à des absences d'ouvrage ou défauts apparents à la réception, et notamment concernant la voirie, les terrassements, les infiltrations au sous-sol du bâtiment 6, les terrasses, et les stationnements,

débouter le syndicat ou tout autre partie, de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions à l'encontre de la compagnie AXA, mise en cause en qualité d'assureur de la société Inthersanit et de l'entreprise Para Lucien TP,

En conséquence,

confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a :

- déclaré irrecevable la demande en réduction de prix formée par le syndicat des copropriétaires,
- déclaré forcloses depuis le mois de février 2009 les demandes relatives aux travaux non exécutés et listés comme suit par les demandeurs correspondant à des défauts de conformité apparents :
 - ' l'imprégnation des lasures extérieures,
 - ' les bordures le long de la voirie principale et du parking de 107 places,

' le parking constitué de deux rangées d'emplacement en épis,

' la piscine,

- débouté en conséquence le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires de leurs demandes relatives aux défauts de conformité apparents,

- déclaré forcloses depuis le mois de février 2009 les demandes des copropriétaires en réduction de prix fondées sur les défauts de conformité apparents,

- débouté en conséquence les copropriétaires de leurs demandes formulées au titre de l'obligation de délivrance conforme,

- débouté les demandeurs du surplus de leurs demandes,

infirmier le jugement dont s'agit en ce qu'il a :

- dit que les désordres de nature décennale sont de deux ordres : le bruit excessif des VMC et les infiltrations dans le chalet P1,

- condamné in solidum la SCI [Adresse 17] [Adresse 17], la société Albingia, la société BP Construction, la société MMA, la société Inthersanit, la compagnie AXA France, la société Ecotechnic, la compagnie L'AUXILIAIRE, la société Bureau Veritas Construction et la SMABTP, à payer aux demandeurs la somme de 2.459,06 € HT, au titre des travaux de reprise relatifs aux désordres acoustiques en lien avec la VMC des bâtiments 1, 2, 4 et 6,

- dit que dans leurs rapports entre eux, la part de responsabilité de chacun des intervenants est retenue dans les proportions suivantes :

' 20% pour la SCI [Adresse 17] [Adresse 17] en qualité de constructeur non réalisateur,

' 25% pour la société BP Construction en qualité d'entreprise générale de construction,

' 25% pour la société Inthersanit en qualité de sous-traitant chargé du lot plomberie sanitaire VMC,

' 20% pour la société Ecotechnic en qualité de maître d'uvre d'exécution,

' 10% pour la société Bureau Veritas en qualité de contrôleur technique,

- condamné la société Inthersanit à relever et garantir la société BP Construction à hauteur de la somme de 614,99 € au titre de la pose des VMC dans les bâtiments 1, 2, 4 et 6,

- condamné la société AXA à relever et garantir la société Inthersanit de toute condamnation prononcée à son encontre,

- condamné la compagnie AXA France mise en cause en qualité d'assureur de la société Inthersanit in solidum avec la SCI [Adresse 17] [Adresse 17], la société Albingia, la société BP Construction, la société MMA, la société Inthersanit, la société Ecotechnic, la compagnie L'Auxiliaire, la société Bureau Veritas Construction et la SMABTP à verser aux demandeurs la somme globale de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné la compagnie AXA France mise en cause en qualité d'assureur de la société Inthersanit in solidum avec la SCI

[Adresse 17] [Adresse 17], la société Albingia, la société BP Construction, la société MMA, la société Inthersanit, la société Ecotechnic, la compagnie l'Auxiliaire, la société Bureau Veritas Construction et la SMABTP aux dépens, en ce compris les frais d'expertise judiciaire mais non de la procédure de référé,

- débouté AXA France IARD de sa demande au titre de l'opposabilité de sa franchise,

En tout état de cause,

dire et juger que la société Ecotechnic, la société BP Construction ainsi que la société Bureau Veritas sont responsables d'un défaut de suivi de sorte qu'ils devront relever et garantir la compagnie AXA mise en cause en qualité d'assureur de la société Inthersanit des condamnations mises à sa charge,

dire et juger que la compagnie AXA, s'agissant d'une assurance facultative, est bien fondée à opposer sa franchise tant à la société Inthersanit et à l'entreprise Para Lucien TP qu'aux tiers,

condamner le syndicat des copropriétaires ou qui mieux que devra à verser à la compagnie AXA, en qualité d'assureur de la société Inthersanit et de l'entreprise Para Lucien TP, la somme de 3.000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

condamner le même aux entiers dépens de l'instance, les dépens d'appel étant recouverts par son conseil.

'''

Par conclusions notifiées le 3 novembre 2020, auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens, la société Gan Assurances demande en dernier lieu à la cour de :

Vu les articles 1134 et 1147 du code civil,

Vu les articles 1642-1 et 1648 alinéa 2 du code civil,

Vu les articles 1792 et suivants du code civil,

Vu l'article 1382 ancien du code civil, 1240 nouveau du code civil,

Vu l'article L. 124-3 du code des assurances,

A titre liminaire,

constater que le syndicat des copropriétaires [Adresse 17] est irrecevable à solliciter l'indemnisation d'un préjudice de jouissance au profit de chacun des copropriétaires,

constater que le syndicat des copropriétaires [Adresse 17] est irrecevable à formuler une quelconque demande relative à la non-conformité ou au défaut de délivrance conforme dans la mesure où il n'est pas partie à l'acte,

constater que la demande relative à l'indemnisation d'un préjudice de jouissance spécifique aux dimensions de la piscine est nouvelle en cause d'appel,

en conséquence, déclarer irrecevables les demandes formées par le syndicat des copropriétaires au titre du préjudice de jouissance, non-conformités, défauts de délivrance conforme et préjudice spécifique à la piscine,

Sur le fond,

constater que les présentes conclusions sont établies dans l'intérêt de la compagnie Gan Assurances recherchée en sa qualité d'assureur de M. [T] [I] dont le contrat a été résilié,

en conséquence, dire et juger que seules les garanties décennales ont vocation à trouver application,

A titre principal,

confirmer le jugement déféré en toutes ses dispositions,

A titre subsidiaire,

juger que les demandes du syndicat des copropriétaires à l'encontre de la compagnie Gan Assurances portent uniquement sur les points suivants:

- infiltrations en sous-sol du bâtiment collectif n°6
- remise en état de la voirie en enrobé
- préjudice de jouissance pour le bruit excessif de la VMC

1/Sur les demandes au titre des travaux non exécutés et vices apparents

A titre principal,

juger qu'aucune condamnation ne peut intervenir à l'encontre de la compagnie Gan s'agissant des travaux non exécutés, vices apparents et préjudices associés à défaut de demande formulée à son encontre par le syndicat des copropriétaires,

en tout état de cause, juger que toutes demandes du syndicat des copropriétaires fondées sur des non conformités apparentes sont forcloses et irrecevables,

juger que toute demande fondée sur des non-conformités au contrat de vente ne peut être dirigée qu'à l'encontre de la SCI [Adresse 17] [Adresse 17], venderesse,

juger qu'aucune responsabilité n'est imputable à M. [T] [I] s'agissant des non-conformités alléguées,

juger que les garanties de la compagnie Gan ne sont pas mobilisables s'agissant de non-conformités contractuelles,

en conséquence, rejeter toutes les demandes du syndicat des copropriétaires portant sur les non-conformités et préjudices associés formée à l'encontre de la compagnie Gan,

rejeter toute demande d'appel en garantie formée par l'une quelconque des parties à l'encontre de la compagnie Gan,

en tout état de cause, condamner la SCI [Adresse 17] [Adresse 17], solidairement avec son assureur la compagnie ALBINGIA, à relever et garantir la compagnie Gan de toutes condamnations qui interviendraient à son encontre au titre des non-conformités,

2/Sur les demandes au titre des désordres

' Le préjudice de jouissance lié au bruit excessif de la VMC

A titre principal,

déclarer irrecevable la demande du syndicat des copropriétaires au titre du prétendu préjudice causé par le bruit des

VMC comme :

- se heurtant à l'autorité de la chose jugée
- émanant d'une partie n'ayant pas qualité pour agir
- étant nouvelle en cause d'appel,

juger que le syndicat des copropriétaires n'a pas formé appel des chefs du jugement ayant arbitré la répartition des responsabilités pour ce désordre, excluant celle de M. [T] [I],

en conséquence, juger que le syndicat des copropriétaires ne peut valablement former une demande à l'encontre de la compagnie Gan Assurances au titre d'un préjudice associé à un désordre non imputé à son assuré,

en tout état de cause, juger que le syndicat des copropriétaires n'est pas recevable à former une quelconque demande d'indemnisation au titre d'un préjudice de jouissance, lequel n'est pas ailleurs pas établi, à défaut de caractère généralisé de celui-ci,

juger que dans la mesure où la police de la compagnie Gan Assurances a été résiliée avant l'introduction de l'instance, ses garanties ne peuvent être mobilisées que pour la réparation des désordres de nature décennale, à l'exclusion de tout préjudice de jouissance,

en conséquence, rejeter purement et simplement la demande du syndicat des copropriétaires à l'encontre de la compagnie Gan Assurances,

A titre subsidiaire,

mettre hors de cause M. [T] [I] au regard du caractère limité de sa mission,

en tout état de cause, condamner in solidum les sociétés BP Construction, solidairement avec son assureur MMA, Inthersanit, solidairement avec son assureur AXA, Ecotechnic, solidairement avec son assureur l'Auxiliaire et Bureau Veritas, solidairement avec son assureur SMABTP à relever et garantir la compagnie Gan de toute condamnation qui interviendrait à son encontre au titre du désordre relatif au bruit excessif de la VMC ,

' La remise en état de la voirie

A titre principal,

juger que, tel que l'a retenu l'expert judiciaire et le tribunal, le désordre n'est pas de nature décennale et rejeter en conséquence toute demande à ce titre,

A titre subsidiaire,

mettre hors de cause M. [T] [I] au regard du caractère limité de sa mission,

en tout état de cause, juger que le coût de la réparation des désordres relatifs à la réfection de la voirie ne saurait excéder le chiffrage de l'Expert, soit la somme de 63.194,50 € HT,

en tout état de cause, condamner la SCI [Adresse 17] [Adresse 17] solidairement avec son assureur ALBINGIA à relever et garantir la compagnie Gan de toute condamnation qui interviendrait à son encontre au titre du désordre au bicouche des voiries et parkings dégradés, voiries non achevées,

' Les infiltrations en sous-sol du bâtiment collectif n°6

A titre principal,

écarter la nature décennale du désordre au regard de son caractère apparent et, en conséquence, rejeter tout demande à ce titre,

A titre subsidiaire,

juger qu' aucune responsabilité n'est imputable à M. [T] [I] en sa qualité de maître d'uvre en charge uniquement de la conception architecturale,

juger qu'en réalité la cause des venues d'eau est exclusivement imputable aux causes n°2 et 3 déterminées par l'Expert judiciaire,

en conséquence, mettre purement et simplement hors de cause le compagnie Gan,

A titre infiniment subsidiaire, si la cour devait retenir la responsabilité de M. [T] [I] et par là même la garantie de la compagnie Gan au titre du désordre relatif aux venues d'eau dans le sous-sol du bâtiment n°6,

dire et juger que le coût des réparations de la cause n°1 s'élève à 10.437.36 € HT,

dire et juger que la compagnie Gan ne pourra être condamnée à une somme excédant 10.437.36 € HT et le sera in solidum avec la société Ecotechnic, solidairement avec son assureur l'Auxiliaire et la société BP Construction, solidairement avec son assureur MMA,

en tout état de cause, condamner in solidum la société Ecotechnic, solidairement avec son assureur l'Auxiliaire et la société BP Construction, solidairement avec son assureur MMA, la compagnie AXA es qualité d'assureur de la société Para Lucien TP à relever et garantir la compagnie Gan de toute condamnation qui interviendrait à son encontre au titre du désordre relatif aux infiltrations en sous-sol du bâtiment collectif n°6,

condamner la société BP Construction, solidairement avec son assureur MMA, la société Inthersanit, solidairement avec son assureur AXA, la société Ecotechnic, solidairement avec son assureur l'Auxiliaire, la société Bureau Veritas, solidairement avec son assureur SMABTP, la SCI [Adresse 17] [Adresse 17], solidairement avec la compagnie Albingia, la société IBSE, solidairement avec son assureur MMA, la compagnie AXA France, ès qualités d'assureur de la société Para Lucien TP à relever et garantir la compagnie Gan de toutes demandes relatives aux préjudices invoqués par le syndicat des copropriétaires,

rejeter toute demande d'appel en garantie formée à l'encontre de la concluyente,

condamner le syndicat des copropriétaires ou qui mieux le devra à payer à la compagnie Gan Assurances la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens de la présente instance et les dépens de référé expertise, avec pour les dépens d'appel application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile au profit de Me Clarisse Dormeval, avocat.

'''

Par conclusions notifiées le 4 novembre 2020, auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens, la SMABTP, assureur de la société Bureau Veritas, demande en dernier lieu à la cour de :

Vu l'article 1642-1 du code civil,

Vu l'article 1648 alinéa 2 du code civil,

Vu l'article L. 111-11 du code de la construction et de l'habitation,

Vu le rapport d'expertise de M. [R],

rejeter les demandes du syndicat des copropriétaires comme prescrites au titre des non-conformités contractuelles et des bruits de la VMC,

en conséquence, déclarer irrecevable la demande du syndicat des copropriétaires de ce chef,

réformer le jugement déféré en ce qu'il a consacré une obligation indemnitaire, même mesurée, à la charge de la concluante, à raison du bruit de la VMC,

statuant à nouveau, rejeter toute demande à l'encontre de la SMABTP,

Sur le mal fondé des demandes dirigées à l'encontre de la compagnie SMABTP,

déclarer que les garanties de la SMABTP ne sont mobilisables qu'à raison des désordres de nature décennale clandestins à réception,

rejeter toute demande à son encontre, après avoir constaté que ces conditions ne sont pas réunies en l'espèce,

Sur le mal fondé des demandes relatives aux non-conformités contractuelles,

rejeter les demandes portées par le syndicat des copropriétaires et tous autres contestants relativement à des défauts

de conformité contractuelle,

- imprégnation des lasures extérieures
- revêtement en enrobé de la voirie
- bordures le long de la voirie principale et du parking
- parking constitué de deux rangées d'emplacements en épi
- piscine
- passerelle d'accès conduisant au bâtiment n° 6

déclarer que ni la compagnie SMABTP, ni la société Bureau Veritas Construction ne sont débitrices des obligations du vendeur en l'état futur d'achèvement,

rejeter toute demande à l'encontre de SMABTP pour les défauts de conformité contractuelle,

Sur le mal fondé des demandes relevant d'un fondement décennal

déclarer que les griefs relatifs à l'infiltration en sous-sol du bâtiment collectif n° 6, à l'accès aux terrasses et aux accès aux chalets étaient parfaitement apparents à la réception,

débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes, faute pour lui de rapporter la preuve du caractère décennal des désordres suivants

- bruits excessifs VMC
- infiltration en sous-sol bâtiment collectif 6
- infiltrations dans le chalet P1
- accès aux chalets et locaux impraticables

- accès aux terrasses

débouter le syndicat des copropriétaires et toute autre partie de leurs demandes à l'encontre de la SMABTP,

Subsidiairement,

déclarer que la responsabilité de la société Bureau Veritas Construction n'est pas engagée, celle-ci n'ayant commis aucune faute,

débouter le syndicat des copropriétaires et toute autre partie de leurs demandes à l'encontre de la SMABTP,

Sur le mal fondé des demandes du syndicat des copropriétaires relativement aux montants

débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes à l'encontre de la SMABTP en ce qu'elles excèdent le rapport et dire qu'aucune demande ne saurait excéder la somme de 2.459,06 € HT s'agissant de la VMC,

tout au plus, confirmer le jugement déféré en ce qu'il a retenu une obligation indemnitaire de la société Bureau Veritas Construction garantie par son assureur SMABTP à hauteur de 10 % de ce montant, soit 245,91 € HT,

Sur le rejet des demandes au titre de la fixation d'un préjudice de jouissance de 10.000 € pour chaque copropriétaire et d'un préjudice lié aux bruits excessifs des VMC de 1.500 € pour chaque copropriétaire

rejeter toutes demandes correspondantes à de prétendus préjudice individuels, les copropriétaires n'étant pas parties à la procédure d'appel,

juger la SMABTP tenue de la seule garantie obligatoire de la société Bureau veritas Construction, à l'exclusion de toutes garanties facultatives,

rejeter toute obligation indemnitaire à sa charge à raison des dommages immatériels allégués, ne relevant pas de ses garanties,

débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes au titre d'un préjudice de jouissance de 25.000 € pour chaque copropriétaire et d'un préjudice lié aux bruits excessifs des VMC de 1.500 €, ces préjudices n'étant pas justifiés,

Sur l'absence de solidarité

débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes de condamnation in solidum,

A titre infiniment subsidiaire, si par extraordinaire une quelconque condamnation devait intervenir à l'encontre de la SMABTP, ès qualités d'assureur du Bureau Veritas Construction,

Vu l'article 1240 du code civil,

condamner la société BP Construction, ses assureurs les MMA IARD et MMA IARD Assurances Mutuelles, la société Inthersanit et son assureur AXA France IARD (également assureur de la société Para Lucien TP), M. [T] [I] et son assureur le Gan Assurances, la société IBSE et ses assureurs les MMA IARD et MMA IARD Assurances Mutuelles à la relever et garantir indemne de toute condamnation prononcée à son encontre, en principal, intérêts, frais et accessoires,

rejeter en tout état de cause, toute demande à l'encontre de la compagnie SMABTP,

dire et juger que la SMABTP est bien fondée à opposer aux parties qui sollicitent sa garantie sa franchise contractuelles,

s'agissant de la garantie obligatoire, faire application des franchises et plafond de garantie fixés au contrat,

condamner le cas échéant la société Bureau veritas Construction au paiement de la franchise contractuelle,

condamner le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires et Albingia, in solidum, à payer à SMABTP la somme de 5.000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens avec pour ceux d'appel application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile au profit de son conseil.

'''

Par conclusions notifiées le 5 août 2020, auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens, la société MMA, assureur de la société IBSE, demande en dernier lieu à la cour de :

Vu les dispositions des articles 1792 et suivants du code civil,

Vu le rapport d'expertise,

confirmer le jugement déféré en ce qu'il a écarté toute responsabilité de la société IBSE et les désordres suivants de la garantie décennale,

En ce qui concerne l'accès aux chalets

constater que ce désordre était visible et apparent à la réception,

par conséquent, confirmer, dire et juger que la garantie décennale de la compagnie MMA ne peut être mobilisable,

dire et juger que la société MMA doit être mise hors de cause,

si la cour devait malgré tout estimer que la compagnie MMA doit sa garantie, dire et juger que la SCI [Adresse 17], compte tenu notamment de sa volonté délibérée de fragiliser la structure de la voirie de la copropriété, tout autant que l'architecte M. [T] [I] au titre de la conception de l'ouvrage et son assureur la compagnie Gan Assurances, ainsi que la société Veritas au titre de sa mission accès aux handicapés et son assureur SMABTP, relèveront et garantiront la société MMA de toute condamnation,

En ce qui concerne le bicouche des voiries et parkings

constater que l'expert a écarté la responsabilité de la société IBSE, d'une part, et qu'il a expressément conclu que ce désordre n'était pas de nature à rendre l'immeuble impropre à sa destination, d'autre part,

par conséquent confirmer, dire et juger que la garantie décennale de la compagnie MMA ne peut être mobilisable,

confirmer, dire et juger que la société MMA doit être mise hors de cause,

si la cour devait malgré tout estimer que la compagnie MMA doit sa garantie, dire et juger que la SCI [Adresse 17], compte tenu notamment de sa volonté délibérée de fragiliser la structure de la voirie de la copropriété, tout autant que

l'architecte M. [T] [I] au titre de la conception de l'ouvrage et son assureur la compagnie Gan Assurances, ainsi que la société Veritas au titre de sa mission accès aux handicapés et son assureur SMABTP, relèveront et garantiront la société MMA de toute condamnation,

En ce qui concerne les autres demandes

dire et juger qu'aucune condamnation in solidum ne saurait être retenue contre la société IBSE et son assureur MMA eu égard aux arguments sus développés,

rejeter toutes les demandes et prétentions du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires en ce qu'elles visent la société MMA,

dire et juger à ce titre en ce qui concerne la garantie MMA que cette dernière ne prend en charge que les dommages matériels définis par les articles 1792 et suivants du code civil, à l'exclusion des préjudices pécuniaires incluant la privation de jouissance,

A titre subsidiaire,

si la cour devait conclure à une quelconque condamnation de la société IBSE et de son assureur MMA, dire et juger que la SCI [Adresse 17], compte tenu notamment de sa volonté délibérée de fragiliser la structure de la voirie de la copropriété, tout autant que l'architecte M. [T] [I] au titre de la conception de l'ouvrage et son assureur la compagnie Gan Assurances, ainsi que la société Veritas au titre de sa mission accès aux handicapés et son assureur SMABTP, relèveront et garantiront la société MMA de toute condamnation,

En tout état de cause,

réformer le jugement du 19 septembre 2019 en ce qu'il a contre toute attente condamné MMA in solidum à payer un

article 700 du code de procédure civile alors qu'aucun désordre n'est imputable à son assurée, la société IBSE,

condamner la SCI [Adresse 17], ou tout autre succombant à payer à MMA respectivement la somme de 5.500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les entiers dépens de l'instance.

'''

Par conclusions notifiées le 7 juin 2021, auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens, la SARL Sandrine Bidal - Rémi Porcella - Caroline Vincent - One notaires (anciennement SCP [L] Rebert Porcella Bidal) demande en dernier lieu à la cour de :

Vu les dispositions de l'article 1382 ancien du code civil,

Vu les dispositions des articles 1642-1 et 1648 du code civil,

confirmer le jugement déféré en ce qu'il a jugé irrecevable la demande en réduction de prix formée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble la [Adresse 17],

confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré forclos les prétentions du syndicat des copropriétaires relatives aux travaux non exécutés et celles relatives aux défauts de conformité apparents,

confirmer le jugement déféré en ce qu'il a déclaré forclos le syndicat des copropriétaires de sa demande en réduction de prix au titre de l'obligation de délivrance conforme,

En tout état de cause,

dire et juger que de telles prétentions ne peuvent être formées à l'encontre de la société notariale, seule la SCI [Adresse 17] [Adresse 17] en sa qualité de promoteur vendeur pouvant être tenue à une éventuelle réparation,

S'agissant des prétentions financières formées en appel par le seul syndicat des copropriétaires à l'encontre de la société notariale,

constater que le syndicat des copropriétaires est irrecevable à solliciter l'indemnisation d'un préjudice de jouissance au profit de chacun des copropriétaires,

constater que le syndicat des copropriétaires est irrecevable à venir rechercher la responsabilité de la société notariale dès lors qu'il n'est pas partie à l'acte,

En conséquence,

dire et juger irrecevable le syndicat des copropriétaires en ses prétentions dirigées à l'encontre de la société notariale,

En tout état de cause,

constater que Me [L] n'a commis aucune faute en annexant au règlement de copropriété et aux actes de ventes le plan masse établi le 29 mars 2006 par le cabinet IBSE qui lui avait été remis par la société [Adresse 17],

constater que le notaire n'est aucunement concerné par les éventuelles modifications de la construction de l'ensemble

immobilier opérées par le promoteur,

constater que le plan annexé au règlement de copropriété initial et aux actes de ventes ne concerne aucunement le plan qui a par la suite été déposé par la SCI [Adresse 17] [Adresse 17] à sa demande de permis de construire modificatif,

constater que Me [L] a scrupuleusement respecté ses obligations professionnelles lors de la régularisation du règlement de copropriété et des actes de ventes en fournissant aux acquéreurs toutes les informations utiles concernant leur investissement,

constater que les prétentions financières formées par le syndicat des copropriétaires ne sont établies ni dans leur principe, ni dans leur quantum,

constater que la société notariale ne peut être tenue à une quelconque réparation au titre des désordres affectant la construction de l'ensemble immobilier,

constater que la société notariale ne saurait être tenue de répondre des conséquences financières relatives à l'éventuelle absence de livraison de certains ouvrages par le promoteur vendeur,

En conséquence,

dire et juger que la responsabilité de la société notariale ne saurait être retenue,

débouter le syndicat des copropriétaires de l'intégralité de ses prétentions,

condamner le syndicat des copropriétaires à verser à la société Sandrine Bidal - Rémi Porcella - Caroline Vincent - One notaires une somme de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

condamner le syndicat des copropriétaires aux entiers dépens de l'instance.

'''

La société IBSE, bureau d'étude VRD, n'a pas constitué avocat devant la cour, ni M. [T] [I], architecte. La déclaration d'appel et les conclusions de l'appelant et des autres intimés leur ont été régulièrement signifiés. Si plusieurs actes ont pu être signifiés à une personne habilitée pour la société IBSE, M. [T] [I] n'a reçu aucun acte en personne. Le présent arrêt sera rendu par défaut.

Motivation

MOTIFS ET DÉCISION

1/ Sur la recevabilité des demandes du syndicat des copropriétaires en appel

En application de l'article 122 du code de procédure civile, constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée.

L'article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant

qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble. Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la copropriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

Le syndicat des copropriétaires, appelant principal, conclut à la réformation du jugement déféré et forme des demandes d'indemnisation pour chaque copropriétaire, soit :

- la somme de 1.500 € pour chaque copropriétaire soit une somme globale de 156.000 € au titre d'une indemnisation du préjudice subi pour le bruit excessif des VMC,
- la somme de 10.000 € pour chaque copropriétaire soit une somme globale de 1.040.000 € au titre d'une indemnisation du préjudice de jouissance pour les désordres subis et du préjudice de jouissance pour la remise en état de la copropriété.

Les intimés soulèvent l'irrecevabilité de ces demandes, faute pour le syndicat des copropriétaires de pouvoir agir pour le compte des copropriétaires non appelants.

Il convient de rappeler que 104 copropriétaires de la résidence [Adresse 17] étaient demandeurs en première instance, mais qu'ils n'ont pas fait appel du jugement déféré et n'ont pas été intimés, de sorte que le jugement est définitif à leur égard et que le syndicat des copropriétaires ne peut, sous couvert d'un changement de fondement de ses demandes, obtenir des condamnations qui ont été définitivement rejetées par le tribunal en l'absence des parties intéressées.

Si le syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en réparation des dommages subis collectivement par l'ensemble des copropriétaires ayant leur origine dans les parties communes, c'est à la condition que les copropriétaires n'aient pas agi individuellement pour obtenir cette réparation. Or ici l'action a bien été engagée par les copropriétaires qui ont renoncé à faire appel.

En formant désormais une demande d'indemnisation collective, le syndicat des copropriétaires entend soumettre à la cour une demande nouvelle qu'il n'avait pas soumise au premier juge et se substituer aux copropriétaires non appelants, ce qui ne se peut.

En outre, concernant les préjudices de jouissance relatifs au bruit excessif des VMC, il convient de souligner que ce désordre n'a été constaté par l'expert que pour certains bâtiments et certains lots privatifs seulement, de sorte que, faute de désordre généralisé à l'ensemble de la copropriété, les préjudices subis par les copropriétaires individuellement ne peuvent être réclamés par le syndicat au nom de la collectivité qui ne souffre pas dans son ensemble.

Les demandes rappelées ci-dessus sont donc irrecevables.

Le syndicat des copropriétaires réclame encore une somme de 25.000 € pour chaque copropriétaire soit une somme globale de 2.600.000 € au titre d'une indemnisation du préjudice collectif portant sur la réduction de la dimension de la piscine.

Certains intimés soulèvent l'irrecevabilité de cette demande nouvelle en appel. Le syndicat des copropriétaires se contente de répondre que la nouveauté de la demande ne serait pas démontrée.

L'article 564 du code de procédure civile dispose que, à peine d'irrecevabilité relevée d'office, les parties ne peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions si ce n'est pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers, ou de la survenance ou de la révélation d'un fait.

Selon l'article 565 les prétentions ne sont pas nouvelles dès lors qu'elles tendent aux mêmes fins que celles soumises au premier juge même si leur fondement juridique est différent.

Devant le tribunal, les copropriétaires et le syndicat réclamaient les mêmes sommes que ci-dessus en se fondant sur la résolution partielle de la vente sous la forme d'une réduction du prix de vente des appartements de 25.000 € (conclusions n° 4 des demandeurs en première instance), au titre de l'ensemble des non-conformités dénoncées. La demande aujourd'hui formée ne tend pas aux mêmes fins, s'agissant d'une demande de réparation d'un préjudice collectif qui n'est au demeurant pas explicité par l'appelant, et serait lié à la seule question de la dimension de la piscine.

Cette demande est donc irrecevable en appel et ne sera pas examinée.

Enfin, le syndicat des copropriétaires a intimé la compagnie l'Auxiliaire Vie, mais ne critique pas le jugement en ce qu'il a déclaré irrecevable l'action à son encontre, et ne forme d'ailleurs aucune demande contre elle, de sorte que le jugement déferé sera confirmé de ce chef.

2/ Sur l'habilitation du syndic à agir en justice

La société Inthersanit renouvelle en appel la fin de non recevoir soulevée devant le premier juge et tendant à faire déclarer le syndicat des copropriétaires irrecevable faute d'habilitation régulière du syndic.

Toutefois, c'est par des motifs pertinents que la cour adopte expressément que le tribunal a jugé que l'habilitation donnée au syndic pour agir en justice par l'assemblée générale du 25 avril 2015 était régulière comme suffisamment précise, étant souligné que l'appelant justifie d'une habilitation donnée par l'assemblée générale du 9 novembre 2019 pour faire appel du jugement.

Le jugement déféré sera donc confirmé en ce qu'il a rejeté cette fin de non recevoir.

3/ Sur la responsabilité de la SCP [L] Rebert Porcella Bidal

Le syndicat des copropriétaires entend obtenir la condamnation du notaire rédacteur des actes de vente sur le fondement de l'article 1382 du code civil.

Toutefois, en cause d'appel les acquéreurs ne sont plus dans la cause, de sorte que le syndicat des copropriétaires n'a pas qualité pour invoquer une éventuelle faute commise par le notaire lors de la rédaction des ces actes auxquels il n'est pas partie.

Il sera donc déclaré irrecevable en cette demande.

4/ Sur les appels incidents

Le jugement déféré a condamné la société Inthersanit et son assureur AXA, mais également la société Bureau Veritas Construction à payer aux demandeurs, in solidum avec d'autres défendeurs, la somme de 2.459,06 € HT au titre des travaux de reprise relatifs aux désordres acoustiques en lien avec la VMC des bâtiments 1, 2, 4 et 6.

Or il résulte de la lecture des conclusions n° 4 des demandeurs en première instance qu'ils ne formaient aucune demande contre ces parties, appelées en cause par d'autres défendeurs.

La compagnie AXA prétend aujourd'hui que la demande formée par le syndicat des copropriétaires à son encontre et à celle de son assurée serait irrecevable comme nouvelle, puisqu'elle n'était pas formée devant le tribunal.

La société Bureau Veritas sollicite également la réformation du jugement sur ce point pour le même motif.

Toutefois, la condamnation prononcée par le tribunal l'est au bénéfice non seulement du syndicat des copropriétaires mais également des copropriétaires demandeurs, lesquels n'ont pas été intimés, de sorte que la remise en cause de cette disposition, hors la présence de toutes les parties concernées, est impossible.

Les appels incidents de ce chef ne peuvent donc prospérer, quand bien même le tribunal aurait commis une erreur.

De la même manière, les appels incidents formés contre les condamnations prononcées à leur encontre par le jugement déferé au profit des demandeurs, c'est-à-dire du syndicat et des copropriétaires, par l'Auxiliaire, la SCI [Adresse 17] et la société Ecotechnic ne peuvent prospérer en l'absence des copropriétaires qui n'ont pas été intimés.

Les appels incidents formés au titre des recours en garantie ne sont pas concernés par cette difficulté procédurale.

5/ Sur la forclusion des demandes relatives aux travaux non exécutés correspondant à des défauts de conformité apparents

Le tribunal a déclaré les demandeurs forclos en leurs demandes tendant à la réparation des défauts de conformité apparents en faisant application de la clause contenue dans leurs actes d'acquisition, qui prévoit (II - Conditions de la vente, paragraphe C) que «toute contestation relative à la conformité des lots vendus avec les engagements pris par le vendeur devra être notifiée à ce dernier dans un délai d'un mois à compter de la prise de possession; toute action judiciaire relative au même objet devra être introduite dans un délai d'un an». Le tribunal a souligné que cette clause est conforme aux dispositions de l'article 1648 du code civil modifié par la loi du 25 mars 2009.

Le syndicat des copropriétaires, qui ne critique pas les motifs du tribunal, entend toutefois obtenir la réformation du jugement de ce chef en fondant désormais sa demande sur la faute dolosive commise, selon lui, par le vendeur, qui a modifié les plans à de multiples reprises au cours du chantier sans en avertir les acquéreurs.

Il soutient ainsi que son action serait soumise non pas à la forclusion contractuellement prévue dans les actes de vente, mais à la prescription de cinq ans de droit commun, laquelle ne serait donc pas acquise.

Toutefois, l'acquéreur ne peut invoquer la responsabilité contractuelle de droit commun du vendeur d'immeuble à construire pour des vices apparents, dont le vendeur ne peut être tenu à garantie au-delà des limites résultant des

articles 1642-1 et 1648 du code civil (Civ.3, 3 juin 2015, n° 14-15796).

Or il résulte de l'expertise judiciaire que les non-conformités pour lesquelles le tribunal a déclaré l'action forclosée étaient toutes apparentes, ainsi que l'a justement retenu le premier juge, s'agissant de :

- l'absence d'imprégnation des lasures extérieures
- l'absence de bordures le long de la voirie principale et du parking de 107 places
- l'absence de réalisation de deux rangées d'emplacements en épis au niveau du parking
- aux dimensions réduites de la piscine.

C'est en vain que le syndicat des copropriétaires invoque une faute dolosive du vendeur, qu'il ne caractérise d'ailleurs pas, aucune dissimulation en vue de tromper les acquéreurs ou le syndicat n'étant démontrée, étant en outre rappelé que tous les actes de vente stipulaient la possibilité pour le vendeur de procéder, en cours de travaux, à des modifications des caractéristiques techniques des équipements extérieurs, sans recours pour l'acquéreur. Le syndicat des copropriétaires souligne d'ailleurs lui-même que le permis de construire modificatif a été joint aux actes de vente, sans que la fraude alléguée de ce chef soit démontrée.

Aussi, c'est à juste titre et par des motifs pertinents que la cour adopte expressément que le tribunal a retenu que l'action du syndicat des copropriétaires pour les défauts de conformité apparents est forclosée depuis le mois de février 2009, l'assignation en référé expertise n'ayant été délivrée qu'en novembre 2010.

Le jugement déféré sera donc confirmé en ce qu'il a déclaré forcloser les demandes au titre des non conformités apparentes et il n'y a pas lieu d'examiner ces chefs de demandes sur le fond. Le jugement déféré sera rectifié en ce qu'il a débouté les demandeurs de ces demandes. En effet, la demande étant irrecevable il n'y a pas lieu de prononcer le débouté, la demande n'étant simplement pas examinée.

6/ Sur la recevabilité de la demande en réduction de prix du syndicat des copropriétaires

L'appelant sollicite la réformation du jugement en ce qu'il l'a déclaré irrecevable en sa demande de réduction du prix de vente.

Toutefois, c'est à juste titre que le tribunal a rappelé que le syndicat des copropriétaires n'est pas acquéreur de lots, de sorte qu'il ne peut prétendre à la réduction d'un prix qu'il n'a pas payé.

Au demeurant, cette demande ne figure pas sous cette forme dans le dispositif des conclusions d'appelant, de sorte que la cour n'en est pas régulièrement saisie. Il n'y a donc pas lieu de l'examiner.

7/ Sur les autres désordres dont il est demandé réparation

En application de l'article 1792 du code civil, tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

L'article 1646-1 du code civil dispose que le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1 et 1792-2 et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Ainsi, l'acquéreur en l'état futur d'achèvement, ainsi que le syndicat des copropriétaires constitué pour l'immeuble, bénéficie tout à la fois de la garantie de plein droit due par le vendeur sur le fondement de l'article 1646-1, et de celle due par les locateurs d'ouvrage sur le fondement de l'article 1792, à la condition d'agir dans le délai de la garantie décennale pour les désordres en relevant.

Le vendeur qui est recherché sur le fondement de l'article 1646-1 dispose quant à lui d'un recours en garantie à l'encontre des locateurs d'ouvrage, lesquels ne peuvent alors s'exonérer de leur responsabilité qu'en rapportant la preuve d'une cause étrangère.

Les désordres apparents à la réception, réservés ou non réservés, ne peuvent ouvrir droit à la garantie décennale.

Le tribunal a retenu à bon droit que, malgré l'absence de procès-verbal de réception, les tranches 2 et 3 de l'opération ont été réceptionnées, au moins tacitement, au mois de janvier 2008, ce qu'aucune des parties ne conteste.

L'absence de procès-verbal de réception ne signifie pas pour autant que des désordres n'auraient pas été apparents à la

réception. Il appartient aux parties de rapporter la preuve du caractère apparent ou non apparent des désordres, selon ce qui est allégué.

A. Le bruit excessif de la VMC dans les bâtiments 1, 2, 3, 4, 6 et 8

Le syndicat des copropriétaires n'est pas appelant des dispositions relatives à ce désordre qui ne figure pas dans le dispositif de ses conclusions, toutefois, certains intervenants sollicitent la réformation du jugement de ce chef.

Les mesures acoustiques effectuées dans le cadre de l'expertise judiciaire démontrent que celles-ci ne sont pas conformes dans les bâtiments précités, à tout le moins dans certains des appartements situés sous les combles. L'expert judiciaire souligne qu'il s'agit de bruits permanents, très perceptibles, et suffisamment importants pour nécessiter un arrêt de la VMC la nuit pour éviter les plaintes des vacanciers.

Il conclut que ce désordre entraîne une impropriété à la destination de l'immeuble, retenue à juste titre par le tribunal.

Il est prétendu par certains intimés qu'il s'agit d'un désordre apparent à la réception.

Toutefois, seule une occupation effective des lieux pouvait permettre de mettre en évidence la gêne occasionnée aux occupants, et l'expert indique que, la liste des réserves ne lui ayant pas été communiquée, ce désordre ne pouvait être détectable à la réception.

L'expert précise également, sans être utilement contredit par les intimés, que l'observation faite par le bureau de contrôle Bureau Veritas dans son rapport final du 10 janvier 2008 (pièce n° 2 de la SMABTP) concerne un autre problème technique qui n'a pas été identifié par la société SOCOTEC lors de ses investigations, de sorte que le désordre, tel qu'il est décrit par l'expert, n'était pas apparent à la réception, et que sa nature décennale sera donc confirmée.

La réparation du désordre a été justement retenue par le tribunal aux sommes suivantes :

- 2.459,06 € HT comprenant les travaux à effectuer sur les blocs d'extraction eux-mêmes pour les bâtiments 1, 2, 4 et 6,
- 500 € pour le remplacement de deux trappes dans les bâtiments 3 et 8.

Cette évaluation n'est utilement contestée par aucune des parties et sera donc confirmée.

Le tribunal sur ce point a prononcé la condamnation à réparer ce désordre au profit «des demandeurs» in solidum de :

- la SCI [Adresse 17], avec son assureur Albingia,
- la société BP Construction, avec son assureur MMA,
- la société Inthersanit et son assureur AXA,
- la société Ecotechnic et son assureur l'Auxiliaire,
- la société Bureau Veritas Construction et son assureur la SMABTP.

Les intimés sollicitent pour certains la réformation de cette disposition. Toutefois, comme rappelé ci-dessus, en l'absence des copropriétaires qui sont également bénéficiaires de cette condamnation, celle-ci ne peut être remise en cause, et seule doit être examinée la répartition des responsabilités entre les différents intervenants.

L'expert judiciaire conclut que le désordre résulte d'un non-respect du DTU 68.2 par la société Inthersanit, sous-traitante de la société BP Construction pour le lot plomberie-sanitaires-VMC. L'expert retient également que le maître d'oeuvre d'exécution, la société Ecotechnic, a failli à sa mission en raison du caractère généralisé du désordre. Il retient encore la responsabilité de la société Bureau Veritas, dont le rapport final est mise en cause.

Sur ce dernier point, le jugement déféré sera infirmé en ce qu'il a retenu une telle responsabilité, même pour une part réduite de 10 %. En effet, le contrôleur technique n'est pas tenu des garanties légales des constructeurs et, en outre, le lien entre les carences éventuelles de son rapport final, et la survenance du désordre n'est pas établi. Le jugement déféré sera donc infirmé en ce qu'il a retenu sa responsabilité et toutes demandes formées à son encontre de ce chef, ainsi que contre son assureur, seront rejetées.

La société Bureau Veritas et la SMABTP ayant été condamnées définitivement au profit du syndicat et des copropriétaires, il convient d'admettre leur recours en garantie contre les autres intervenants conformément à ce qui suit.

Le tribunal a retenu en définitive les parts de responsabilité suivantes :

- 20 % à la charge de la SCI [Adresse 17], sans toutefois expliquer quelle faute celle-ci aurait commise. Le jugement doit être réformé sur ce point car aucune faute n'est mise en évidence à la charge du maître de l'ouvrage.

- 25 % pour la société BP Construction. Si celle-ci est tenue de plein droit à l'égard de la SCI [Adresse 17] sur le fondement de la responsabilité décennale en sa qualité d'entreprise générale, pour autant les éléments produits ne permettent pas de retenir qu'elle aurait commis une faute justifiant qu'elle conserve la charge finale de la condamnation pour une partie,

à l'exception des trappes de visite (500 €) dont elle est tenue en totalité.

- 25 % à la charge de la société Inthersanit, sous-traitante de la société BP Construction et en charge du lot VMC. Sa responsabilité est principale puisqu'elle n'a pas respecté le DTU applicable. Le jugement sera réformé et il lui sera imputé une responsabilité de 50 % pour les travaux à réaliser sur les blocs extracteurs (à l'exclusion des trappes de visite).

- 20 % à la charge de la société Ecotechnic, maître d'oeuvre d'exécution. Cette qualité est contestée par l'intéressée, toutefois, l'expert indique dans son rapport (pages 20 et 37), sans être utilement contesté, qu'à partir de la phase APD, Ecotechnic a rempli le rôle de maître d'oeuvre, ce qui correspond d'ailleurs à son contrat. La responsabilité du maître d'oeuvre d'exécution, qui n'a pas veillé à la bonne exécution des travaux, et compte tenu du caractère généralisé du désordre, doit être retenue pour 50 %.

- 10 % à la charge de Bureau Veritas, dont la responsabilité a été écartée ci-dessus.

C'est par des motifs pertinents que la cour adopte que le tribunal a retenu que la compagnie Albingia, en sa qualité d'assureur dommages-ouvrage, qui n'a préfinancé aucun travaux, est tenue au paiement, et dispose d'une action récursoire contre les responsables.

Concernant les assureurs des parties tenues, il convient de retenir que :

- la compagnie MMA, assureur de la société BP Construction, ne conteste pas lui devoir sa garantie,
- la compagnie l'Auxiliaire, assureur de la société Ecotechnic, ne dénie pas sa garantie à son assurée,
- la compagnie AXA France IARD, assureur de la société Inthersanit ne conteste pas non plus sa garantie.

Ces trois assureurs seront donc tenus de garantir leurs assurés dans les limites précisées ci-dessus.

Enfin, il apparaît que le tribunal a condamné la société BP Construction à relever et garantir la société Inthersanit à hauteur de la somme de 614,99 € au titre de la pose des VMC dans les bâtiments 1, 2, 4 et 6, alors que cette condamnation fait doublon avec la répartition ci-dessus. Le jugement sera donc infirmé de ce chef pour éviter une double condamnation.

B. Les venues d'eau dans le sous-sol du bâtiment collectif n° 6

L'expert judiciaire indique qu'il a constaté de grandes quantités d'eau dans les sous-sols de ce bâtiment, atteignant jusqu'à 15 cm. Il a identifié 3 causes :

- l'escalier d'accès est exposé aux intempéries de sorte qu'en cas de pluie intense avec du vent l'eau se déverse par l'escalier jusqu'au sous-sol,
- les abords du bâtiment au rez-de-chaussée forment un creux dans lequel se crée une flaque qui finit par déborder dans l'escalier lors de gros orages,
- il y a des passages d'eau par le fourreau électrique en plafond des caves.

L'expert précise que compte tenu de ces causes et de la durée des travaux, le désordre s'est probablement révélé avant la réception et fait d'ailleurs l'objet d'une observation dans le rapport final du contrôleur technique.

En effet, le rapport final de Bureau Veritas mentionne, dans la partie «solidité, clos et couvert», sous le paragraphe II «gros-oeuvre et maçonnerie»: «infiltration bât. 6 sur pénétration alimentation électrique». Le désordre lié à la cause n° 3 ci-dessus était donc apparent à la réception, et il importe peu qu'aucun procès-verbal de réception ne soit produit: que le désordre ait été ou non réservé, dès lors qu'il était apparent à la réception, la garantie décennale ne peut être mise en oeuvre.

Concernant les deux autres causes identifiées par l'expert, celui-ci indique à juste titre que les entrées d'eau, résultant d'une erreur de conception de l'ouvrage, étaient apparentes à la réception. En effet, outre que les entrées d'eau s'étaient inévitablement produites avant la réception, l'absence de protection de l'escalier et la dépression devant celui-ci étaient apparentes à la réception et leurs conséquences également.

Aussi, et quand bien même l'ouvrage serait impropre à sa destination, le syndicat des copropriétaires ne peut qu'être débouté de sa demande sur le fondement de la garantie décennale à ce titre.

A titre subsidiaire il invoque désormais en appel la faute dolosive qui aurait été commise à son encontre.

Toutefois les manoeuvres dolosives, dont on ne sait à qui elles seraient reprochées faute de précisions de l'appelant, ne sont aucune établies et ce fondement ne peut faire échec à l'absence de garantie décennale.

Le jugement déféré sera donc confirmé en ce qu'il a rejeté les demandes du syndicat des copropriétaires au titre des infiltrations d'eau en sous-sol du bâtiment 6.

C. Les accès aux chalets et locaux collectifs

Les accès à certains bâtiments sont non conformes en raison de la pente trop importante (formation de glace en hiver).

Le syndicat des copropriétaires ne critique par les motifs du tribunal qui a retenu que cette non conformité était apparente à la réception et ne pouvait donc engager la responsabilité décennale des constructeurs, mais se contente d'invoquer une faute dolosive au soutien de son appel.

Or pas plus que pour les précédents désordres une telle faute n'est établie, celle-ci étant affirmée sans être démontrée par le syndicat des copropriétaires.

Le jugement déféré sera donc confirmé en ce qu'il a rejeté la demande à ce titre.

D. Les accès aux terrasses extérieures

C'est par des motifs pertinents que la cour adopte que le tribunal a encore retenu que cette non conformité était apparente à la réception (hauteur de marche de 46 cm pour l'accès aux terrasses), de sorte que la responsabilité décennale des constructeurs ne peut être recherchée de ce chef.

Le syndicat des copropriétaires, qui ne critique au demeurant pas les motifs du jugement, invoque à nouveau la faute dolosive, qui n'est pas plus démontrée que précédemment, étant souligné que les auteurs de cette prétendue faute ne sont d'ailleurs même pas désignés.

E. Le revêtement en enrobé de la voirie et des parkings

L'expert judiciaire a mis en évidence une importante dégradation de la voirie principale constituée d'un revêtement bicouche (d'où un entretien plus fréquent), alors qu'un enrobé aurait été plus résistant compte tenu de l'altitude.

Toutefois, l'expert conclut qu'il n'y a pas d'impropriété à la destination, de sorte que la responsabilité décennale ne peut

être recherchée de ce chef. Il s'agit juste d'un entretien plus fréquent à assurer, ce qui relève du syndicat des copropriétaires.

Ce dernier invoque encore une faute dolosive à l'appui de sa demande en appel, qui n'est toujours ni démontrée, ni précisément dirigée contre l'un des intervenants, de sorte que le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a rejeté cette demande.

8/ Sur les demandes accessoires

Aucune considération d'équité ne commande de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile au profit de l'une quelconque des parties en cause d'appel.

Le syndicat des copropriétaires, qui succombe principalement en son appel, supportera les entiers dépens de l'appel.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, par arrêt de défaut,

Constate que les copropriétaires, demandeurs en première instance, ne sont ni appelants, ni intimés, et que toutes les dispositions les concernant sont donc définitives,

En conséquence,

Déclare irrecevables les demandes suivantes formées en appel par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 17] seul :

- la demande en paiement de la somme de 1.500 € pour chaque copropriétaire, soit une somme globale de 156.000 € au titre d'une indemnisation du préjudice subi pour le bruit excessif des VMC,
- la demande en paiement de la somme de 10.000 € pour chaque copropriétaire soit une somme globale de 1.040.000 € au titre d'une indemnisation du préjudice de jouissance pour les désordres et du préjudice de jouissance pour la remise en état de la copropriété,
- la demande en paiement de la somme de 25.000 € pour chaque copropriétaire soit une somme globale de 2.600.000 € au titre d'une indemnisation du préjudice collectif portant sur la réduction de la dimension de la piscine, comme nouvelle en appel,
- toutes les demandes en paiement formées à l'encontre de la société Sandrine Bidal - Rémi Porcella - Caroline Vincent - One notaires (anciennement SCP [L] Rebert Porcella Bidal),

Déclare irrecevables les appels incidents formés par la société Inthersanit, la compagnie AXA France IARD et la société Bureau Veritas Construction contre la disposition du jugement déféré qui les a condamnées, in solidum avec d'autres, à payer aux demandeurs la somme de 2.459,06 € HT au titre des travaux de reprise relatifs aux désordres acoustiques en lien avec la VMC des bâtiments 1, 2, 4 et 6, faute d'avoir intimé les copropriétaires,

Confirme le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Thonon-Les-Bains le 19 septembre 2019 en ce qu'il a :

déclaré l'action du syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 17] recevable,

déclaré irrecevable l'action engagée par les demandeurs à l'encontre de la société l'Auxiliaire Vie,

déclaré irrecevable la demande en réduction de prix formée par le syndicat des copropriétaires [Adresse 17],

déclaré forclores depuis le mois de février 2009 les demandes relatives aux travaux non exécutés et listés comme suit par les demandeurs correspondant à des défauts de conformité apparents :

- l'imprégnation des lasures extérieures,
- les bordures le long de la voirie principale et du parking de 107 places,
- le parking constitué de deux rangées d'emplacements en épis,
- la piscine,

Mais l'infirmes en ce qu'il a débouté en conséquence le syndicat des copropriétaires [Adresse 17] et les copropriétaires de leurs demandes relatives aux défauts de conformité apparents,

Statuant de nouveau de ce chef, dit n'y avoir lieu à statuer au fond, la demande étant irrecevable comme forclosée,

Rappelle que la cour n'est pas valablement saisie de la disposition du jugement déféré qui a :

condamné in solidum la SCI [Adresse 17], la société Albingia, la société BP Construction, la société MMA, la société Inthersanit, la compagnie AXA France, la société Ecotechnic, la compagnie l'Auxiliaire, la société Bureau Veritas Construction et la SMABTP, à payer aux demandeurs la somme de 2.459,06 € HT au titre des travaux de reprises relatifs aux désordres acoustiques en lien avec la VMC des bâtiments 1, 2, 4 et 6,

Mais l'infirmes en ce qu'il a :

dit que dans leurs rapports entre eux, la part de responsabilité de chacun des intervenants est retenue dans les proportions suivantes, au titre des travaux de reprise de la VMC des bâtiments 1, 2, 4 et 6:

- 20 % pour la SCI [Adresse 17] en qualité de constructeur non réalisateur,
- 25 % pour la société BP Construction en qualité d'entreprise générale de construction,
- 25 % pour la société Inthersanit en qualité de sous-traitant chargé du lot plomberie sanitaires VMC,
- 20 % pour la société Ecotechnic en qualité de maître d'oeuvre d'exécution,

- 10 % pour la société Bureau Veritas en qualité de contrôleur technique,

et en ce qu'il a :

condamné la société Inthersanit à relever et garantir la société BP Construction à hauteur de la somme de 614,99 € au titre de la pose des VMC dans les bâtiments 1, 2, 4 et 6,

Statuant à nouveau de ces chefs:

Condamne la société BP Construction, et son assureur la compagnie MMA à garantir la SCI [Adresse 17] et la compagnie Albingia de la condamnation prononcée par le tribunal de ce chef, au titre de la garantie décennale,

Dit que dans leurs rapports entre elles, la charge finale de la condamnation prononcée par le tribunal au titre des travaux de reprise de la VMC des bâtiments 1, 2, 4 et 6 repose sur les parties suivantes, qui devront relever et garantir les autres parties condamnées en totalité (soit la SCI [Adresse 17], la société BP Construction, la société Bureau Veritas Construction et leurs assureurs respectifs) :

- à la charge de la société Inthersanit à hauteur de 50 % des condamnations prononcées,

- à la charge de la société Ecotechnic à hauteur de 50 % des condamnations prononcées,

Dit que la garantie de la compagnie AXA France IARD est acquise à la société Inthersanit et que celle de la compagnie l'Auxiliaire est acquise à la société Ecotechnic au titre de la condamnation prononcée,

Confirme le jugement déféré en toutes ses autres dispositions,

Y ajoutant,

Rejette toutes les autres demandes formées par le syndicat des copropriétaires [Adresse 17],

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

des parties en procédure d'appel,

Condamne le syndicat des copropriétaires [Adresse 17] aux entiers dépens de l'appel.

Ainsi prononcé publiquement le 05 juillet 2022 par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile, et signé par Michel FICAGNA, Président et Sylvie LAVAL, Greffier.

Le Greffier, Le Président,