

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 5

ARRET DU 14 SEPTEMBRE 2022

(n° /2022, 59 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 18/19384

N° Portalis 35L7-V-B7C-B6HP2

Décision déferée à la Cour : Jugement du 11 Juin 2018 -Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY RG n° 11/08558

APPELANTE

Syndicat des copropriétaires DU [Adresse 4] représenté par son Syndic en exercice la société GTF

C/o Société GTF

[Adresse 11]

[Localité 14]

Représentée par Me François TEYTAUD de l'AARPI TEYTAUD-SALEH, avocat au barreau de PARIS, toque : J125

Assistée de Me PETER JAY Anne, avocate au barreau de PARIS, toque : C0875

INTIMES

Maître [F] [G] es qualité de Liquidateur de la SCI DU [Adresse 4]

[Adresse 2]

[Localité 15]

N'a pas consituté avocat

Madame [O] [H]

[Adresse 26]

[Localité 21]

Représentée par Me Anne-Marie MAUPAS OUDINOT, avocat au barreau de PARIS, toque : B0653

SARL ARCHITECTURE AML

[Adresse 12]

[Localité 23]

Représentée par Me Anne-Marie MAUPAS OUDINOT, avocat au barreau de PARIS, toque : B0653

SAS QUALICONSULT prise en la personne de son Président domicilié en cette qualité audit siège

[Adresse 1]

[Localité 19]

Représentée par Me Jeanne BAECHLIN de la SCP Jeanne BAECHLIN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0034

Assistée de Me Fabrice DE COSNAC, avocat au barreau de Paris, toque : P0133

Mutuelle M.A.F. - MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS-

[Adresse 8]

[Localité 17]

Représentée par Me Anne-Marie MAUPAS OUDINOT, avocat au barreau de PARIS, toque : B0653

SA AXA FRANCE IARD, ès qualité d'assureur des sociétés CITE ARCHITECTURE et QUALICONULT

[Adresse 9]

[Localité 22]

Représentée par Me Jeanne BAECHLIN de la SCP Jeanne BAECHLIN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0034

Assistée de Me Fabrice DE COSNAC, avocat au barreau de Paris, toque : P0133

EURL CITE ARCHITECTURE

[Adresse 3]

[Localité 13]

Représentée par Me Jeanne BAECHLIN de la SCP Jeanne BAECHLIN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0034

Assistée de Me Fabrice DE COSNAC, avocat au barreau de Paris, toque : P0133

Société SMABTP

[Adresse 25]

[Adresse 25]

[Localité 18]

Représentée par Me Patricia HARDOUIN de la SELARL 2H Avocats à la cour, avocat au barreau de PARIS, toque : L0056

Assistée de Me BROSSET Laurence, avocate au barreau de Paris, toque : B0449

SA MAAF ASSURANCES SA

[Adresse 24]

[Localité 20]

Représentée par Me Alain BARBIER de la SELARL BARBIER ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : J042,
substitué par Me Sonia OULAD-BENSAID, avocate au barreau du Val d'Oise

SCI FONCIERE DI 01/2005

[Adresse 10]

[Localité 16]

Représentée par Me Patricia HARDOUIN de la SELARL 2H Avocats à la cour, avocat au barreau de PARIS, toque : L0056

Assistée de Me BROSSET Laurence, avocate au barreau de Paris, toque : B0449

COMPOSITION DE LA COUR :

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

Mme Marie-Ange SENTUCQ, Présidente de chambre

Mme Valérie MORLET, Conseillère

Mme Alexandra PELIER-TETREAU, Conseillère

qui en ont délibéré, un rapport a été présenté à l'audience par Madame [C] [UR] dans les conditions prévues par l'article 804 du code de procédure civile.

Greffière lors des débats : Mme Roxanne THERASSE

ARRET :

- par défaut

- 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.

- signé par Marie-Ange SENTUCQ, Présidente de chambre et par Suzanne HAKOUN, Greffière, présente lors de la mise à disposition à laquelle la minute a été remise par le magistrat signataire.

FAITS et PROCEDURE

La parcelle cadastrée AB n°[Cadastré 5] située [Adresse 4]), appartenant à l'origine à un même propriétaire et comportant un immeuble sur rue et un immeuble en fond de cour, a fait l'objet d'une division en deux parcelles, cadastrées AB n°[Cadastré 6] (immeuble sur rue) et AB n°[Cadastré 7] (immeuble en fond de cour).

L'immeuble côté rue a été placé sous le régime de la copropriété par acte du 11 mai 2000, et est représenté par le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4].

L'immeuble en fond de cour appartenait à la SNC ELUARD et a par acte du 20 juin 2000 été vendu à la SAS IMMOSPORT. Envisageant une opération immobilière de démolition (selon permis de démolir accordé par arrêté du 10 août 2000) et de construction d'un nouvel immeuble, celle-ci a dans ce cadre conclu le 14 septembre 2000 une convention de servitude de droit de passage avec le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sur rue. Par arrêté du 30 juin 2004, le maire de la commune a accordé son permis de construire.

La société IMMOSPORT a ensuite assigné la commune de [Localité 27] devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Bobigny aux fins d'expertise préventive. Monsieur [P] [I] a été désigné en qualité d'expert par ordonnance du 26 novembre 2003. Il a clos et déposé son rapport le 10 février 2005.

La société IMMOSPORT a par acte du 1er septembre 2005 vendu sa parcelle AB n°[Cadastré 7] à la SCI du [Adresse 4], laquelle a par acte du même jour vendu en état futur d'achèvement l'immeuble en fond de cour à la SCI FONCIERE DI 01/2005.

La société [Adresse 4] a ainsi, en qualité de maître d'ouvrage, entrepris la démolition de l'immeuble en fond de cour et la construction d'un immeuble d'habitation neuf.

Le chantier a démarré le 1er septembre 2005 (DROC), par la démolition de l'immeuble ancien en fond de cour, confiée à la société IDF DEMOLITION.

Sont ensuite notamment intervenues à l'opération de construction :

- la société CITE ARCHITECTURE, maître d'uvre de conception, assurée auprès de la SA AXA FRANCE IARD,

- Madame [O] [H], exerçant sous l'enseigne AML ARCHITECTURE, ou encore la SARL AML ARCHITECTURE (l'identité exacte du maître d'uvre est contestée), maître d'uvre d'exécution, selon contrat du 23 juillet 2004, assurée auprès de la SAM MUTUELLE des ARCHITECTES FRANÇAIS (MAF),

- la SAS QUALICONSULT, contrôleur technique, selon convention du 8 juin 2005 au titre des missions L, SH et Hand, assurée auprès de la SA AXA FRANCE IARD,

- la SARL PACO, entreprise générale pour la construction de l'immeuble neuf (placée en liquidation judiciaire selon jugement du tribunal de commerce de Paris du 22 septembre 2008 et représentée par son liquidateur Maître [F] [G]), assurée auprès de la SAM MUTUELLE d'ASSURANCE des ARTISANS de FRANCE (MAAF, police n°175341211 M).

Pour les besoins de l'opération, le maître d'ouvrage a souscrit auprès de la SOCIETE MUTUELLE d'ASSURANCE du BATIMENT et des TRAVAUX PUBLICS (SMABTP) une police DELTA CHANTIER n°7606000/1 229348 comportant une assurance dommages-ouvrage (DO) et une assurance de responsabilité en cas de dommage à l'ouvrage après réception (CNR).

Les travaux de construction ont été effectués entre le mois de novembre 2005 et l'été 2007. Aucun procès-verbal de réception des travaux n'est produit aux débats.

Constatant une inondation en sous-sol de son immeuble, le syndic de l'immeuble sur la rue a le 8 décembre 2008 fait intervenir la SARL ASSAINISSEMENT FRANCILIEN pour le pompage des eaux usées.

Un ouvrage public départemental de branchement étant en cause, les services de la Direction Départementale de l'Environnement et de l'Assainissement (DDEA) sont intervenus sur place dès ce mois de décembre 2008 pour établir un diagnostic et missionner des entreprises pour procéder à des opérations de pompage des eaux et de dégorgement.

Informée, la commune de [Localité 27] a alors saisi le juge des référés du tribunal administratif de Cergy Pontoise d'une demande d'expertise sur l'imminence d'un péril. Monsieur [U] [V] a été désigné en qualité d'expert par ordonnance du 6 janvier 2009. L'expert a clos et déposé un rapport le 14 janvier 2009, confirmant le branchement du réseau d'évacuation des eaux usées de l'immeuble de fond de cour, construit sous la maîtrise d'ouvrage de la société [Adresse 4], sur le réseau existant, raccordé à une fosse septique située dans la cave de l'immeuble sur rue, non conforme à la réglementation en vigueur.

Au vu de ce rapport, la société FONCIERE DI 01/2005 a par acte du 20 mars 2009 assigné la société [Adresse 4], son assureur et assureur DO la SMABTP, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], les sociétés CITE ARCHITECTURE, AML ARCHITECTURE et QUALICONSULT devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Bobigny aux fins d'expertise. Le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] a également, par acte du 2 novembre 2009 assigné aux mêmes fins devant le même juge Maître [F] [G], liquidateur de la société [Adresse 4], les sociétés FONCIERE DI 01/2005 et AML ARCHITECTURE, Madame [O] [H], architecte, la SMABTP, les sociétés CITE ARCHITECTURE et QUALICONSULT et la compagnie AREAS DOMMAGES.

Monsieur [S] [Z] a été désigné en qualité d'expert par ordonnance du 6 mai 2009, remplacé par Monsieur [M] [J] selon ordonnance du 19 juin 2009. Les opérations d'expertise ont été rendues communes à la MAAF, assureur de l'entreprise PACO, la compagnie AXA FRANCE, assureur des sociétés CITE ARCHITECTURE et QUALICONSULT et à la MAF, assureur de la société AML ARCHITECTURE, selon ordonnance du 23 novembre 2009 et étendue à de nouveaux désordres selon ordonnance du 4 décembre 2009, puis rendues communes aux sociétés UFG PROPERTY MANAGERS et IMMOSPORT par ordonnance du 22 février 2010, et enfin à Maître [G] liquidateur de l'entreprise PACO et Madame [H] et son assureur la MAF selon ordonnance du 10 septembre 2010.

★

Sans attendre le dépôt par l'expert de son rapport, la société FONCIERE DI 01/2005 a par actes des 4, 5 et 9 mai 2011 assigné Maître [G], liquidateur de la société [Adresse 4], la SMABTP, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], les sociétés CITE ARCHITECTURE, AML ARCHITECTURE et QUALICONSULT, Madame [H], les compagnies MAAF, AXA FRANCE et MAF au fond en indemnisation devant le tribunal de grande instance de Bobigny.

★

Estimant que l'expert judiciaire tardait à rendre son rapport, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] a saisi le magistrat chargé du contrôle des expertises d'une demande de remplacement de l'expert désigné.

Monsieur [J] a cependant clos et déposé son rapport le 3 novembre 2013.

Monsieur [N], désigné par ordonnance du 19 novembre 2013 du magistrat chargé du contrôle des expertises en remplacement de Monsieur [J], n'est donc pas intervenu.

*

Souhaitant réaliser les travaux de reprise du réseau d'assainissement litigieux, la société [Adresse 4] a assigné l'ensemble des avoisinants devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Bobigny aux fins d'expertise préventive. Monsieur [J] a été désigné à cet effet par ordonnance du 21 novembre 2014, remplacé par Monsieur [A] selon ordonnance du 2 décembre 2014.

*

Saisi par la société FONCIERE DI 01/2005 d'une demande de provision, le juge de la mise en état, par ordonnance du 2 mars 2015, a :

S'agissant du réseau d'évacuation des eaux,

- condamné la SMA, "nouvelle dénomination de la SMABTP" à payer à la société FONCIERE DI 01/2005 la somme de 267.197,14 euros TTC à titre de provision à valoir sur l'indemnisation de son préjudice matériel constitué par le coût des travaux de reprise du réseau d'évacuation des eaux de l'immeuble, avec intérêts et actualisation sur l'indice BT01 du coût de la construction,
- rejeté la demande de capitalisation des intérêts,
- condamné la MAAF à garantir la SMA du paiement de la provision,
- rejeté les autres demandes en garantie,

S'agissant des autres demandes,

- débouté la société FONCIERE DI 01/2005 de sa demande de provision au titre du coût des travaux de reprise de la rampe d'accès au parking,

- débouté la société FONCIERE DI 01/2005 de sa demande de provision au titre de son préjudice immatériel,
- condamné la SMA à payer à la société FONCIERE DI 01/2005 la somme de 3.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- rejeté les demandes en garantie de la SMA au titre de sa condamnation aux frais irrépétibles,
- dit n'y avoir lieu à d'autres applications de l'article 700 du code de procédure civile,
- réservé les dépens,
- renvoyé l'affaire en mise en état.

La MAAF a par acte du 9 mars 2015 interjeté appel de cette ordonnance, intimant la SMABTP devant la Cour.

La Cour, par arrêt du 29 janvier 2016, a :

- confirmé l'ordonnance en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

- condamné la MAAF à payer à la SMA la somme de 3.000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné la société FONCIERE DI 01/2005 à payer à la SMABTP la somme de 1.500 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile,
- rejeté toutes autres prétentions sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné la MAAF aux dépens d'appel, avec distraction au profit des conseils des parties non succombantes l'ayant réclamée.

*

L'expert désigné à la requête de la société FONCIERE DI 01/2005 aux fins d'expertise préventive à l'occasion des travaux de reprise du réseau d'assainissement de l'immeuble en fond de cour, Monsieur [A] (en remplacement de Monsieur [J] désigné au mois de novembre 2014), a déposé un pré-rapport le 29 juin 2016.

Au vu de ce rapport, la société FONCIERE DI 01/2005 a confié les travaux de reprise de ce réseau à la société BATIFORME, sous la maîtrise d'uvre du cabinet [E]. Les travaux ont démarré selon ordre de service du 12 juillet 2016 et ont été réceptionnés le 17 novembre 2016.

*

Souhaitant de son côté entreprendre des travaux de sous-uvre dans l'immeuble sur rue, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], a saisi le juge des référés du tribunal de grande instance de Bobigny aux fins d'expertise préventive. Monsieur [L] [D] a été désigné en qualité d'expert par ordonnance du 10 novembre 2017.

Il n'est à ce jour pas justifié du dépôt par cet expert de son rapport.

*

En reprise d'instance au fond, le tribunal de grande instance de Bobigny, par jugement du 11 juin 2018, a :

Sur la recevabilité des demandes,

- déclaré irrecevable toute demande formée à l'encontre de la société PACO,
- rejeté la fin de non-recevoir soulevée par Madame [H], la société AML ARCHITECTURE et la ma pour défaut de qualité à agir,
- rejeté la fin de non-recevoir fondée sur le principe de l'estoppel,

Sur les demandes de la société FONCIERE DI 01/2005,

1. sur le désordre affectant le réseau d'assainissement,

- déclaré responsables in solidum les sociétés [Adresse 4] et PACO et Madame [H] sur le fondement de la garantie décennale,
- condamné la SMABTP à garantir la société [Adresse 4] en application de l'article 124-3 du code des assurances, étant précisé que les garanties s'appliqueront dans les termes et limites de la police souscrite, laquelle prévoit l'application de

franchises par assuré et par sinistre dont les montants sont fixés aux termes des conditions particulières de la police,

- condamné la MAAF à garantir la société PACO, en application de l'article 124-3 du code des assurances, étant précisé que les garanties s'appliqueront dans les termes et limites de la police souscrite, laquelle prévoit l'application de franchises par assuré et par sinistre dont les montants sont fixés aux termes des conditions particulières de la police,

- condamné la MAF à garantir Madame [H], étant précisé que les garanties s'appliqueront dans les termes et limites de la police souscrite, laquelle prévoit l'application de franchises par assuré et par sinistre dont les montants sont fixés aux termes des conditions particulières de la police,

- condamné la SMABTP à payer à la société FONCIERE 01/2005 la somme fixée par l'ordonnance du 2 mars 2015 confirmée en appel à hauteur de 267.197,14 euros TTC, outre l'actualisation en fonction de l'évolution de l'indice BT01 et les intérêts au taux légal, au titre des travaux de reprise du réseau d'assainissement, sous réserve des sommes effectivement versées,

- condamné us la SMABTP, la MAAF, Madame [H] et la MAF à payer à la société FONCIERE 01/2005 la somme de 93.387,68 euros TTC au titre des frais,

- rejeté les demandes formées à l'encontre des sociétés CITE ARCHITECTURE et QUALICONSULT et de la compagnie AXA FRANCE, assureur de ces deux sociétés,

- condamné in solidum la MAAF, Madame [H] et la MAF à garantir la SMABTP, en sa qualité d'assureur dommages-ouvrage, au titre des sommes versées en application de l'ordonnance du 2 mars 2015 confirmée en appel,

- rejeté la fin de non-recevoir pour prescription soulevée par Madame [H] et la MAF,

- condamné in solidum la MAAF, Madame [H] et la MAF à garantir entièrement la SMABTP des condamnations prononcées à son encontre au titre des frais au bénéfice de la société FONCIERE DI 01/2005,

- débouté Madame [H] et la MAF de leur appel en garantie contre la SMABTP, assureur de la société du [Adresse 4],

- fixé entre co-obligés le partage de responsabilités de la manière suivante :

- . 30% pour Madame [H], assurée auprès de la MAF,

- . 70% pour la société PACO, assurée auprès de MAAF,

- condamné la MAAF, assureur de la société PACO, et Madame [H] et la MAF à se garantir des condamnations prononcées à leur encontre, à proportion du partage de responsabilité ainsi fixé,

2. sur les fissures affectant les murs de la rampe d'accès au parking,

- déclaré responsables in solidum les sociétés [Adresse 4] et PACO SARL et Madame [H] sur le fondement de la garantie décennale,

- condamné la SMABTP à garantir la société [Adresse 4] en application de l'article 124-3 du code des assurances, étant précisé que les garanties s'appliqueront dans les termes et limites de la police souscrite, laquelle prévoit l'application de franchises par assuré et par sinistre dont les montants sont fixés aux termes des conditions particulières de la police,

- condamné la MAAF à garantir la société PACO, en application de l'article 124-3 du code des assurances, étant précisé que les garanties s'appliqueront dans les termes et limites de la police souscrite, laquelle prévoit l'application de franchises par assuré et par sinistre dont les montants sont fixés aux termes des conditions particulières de la police,
- condamné la MAF à garantir Madame [H], étant précisé que les garanties s'appliqueront dans les termes et limites de la police souscrite, laquelle prévoit l'application de franchises par assuré et par sinistre dont les montants sont fixés aux termes des conditions particulières de la police,
- condamné in solidum la SMABTP, assureur de la société [Adresse 4], la MAAF, Madame [H] et la MAF à payer à la société FONCIERE DI 01/2005 la somme de 72.410,43 euros TTC au titre du préjudice matériel,
- débouté la société FONCIERE DI 01/2005 de sa demande de dommages et intérêts au titre du préjudice immatériel de perte locative,
- rejeté les demandes formées à l'encontre des sociétés CITE ARCHITECTURE et QUALICONCONSULT et de la compagnie AXA FRANCE, assureur de ces deux sociétés,
- condamné in solidum la MAAF, Madame [H] et la MAF à garantir SMABTP de toutes les condamnations prononcées à leur encontre au titre des fissures affectant les murs de la rampe d'accès du parking,
- condamné la MAAF à garantir entièrement Madame [H] et la MAF de toutes les condamnations prononcées à leur encontre au titre des fissures affectant les murs de la rampe d'accès du parking,
- rejeté les demandes formées à l'encontre des sociétés CITE ARCHITECTURE et QUALICONCONSULT et de la compagnie AXA FRANCE, assureur de ces deux sociétés,

Sur les demandes du syndicat des copropriétaires,

- déclaré irrecevables les demandes soulevant le défaut d'habilitation du syndic devant le tribunal statuant au fond,

1. sur la demande au titre des travaux de réfection du réseau d'évacuation, de confortement des fondations et des frais d'investigation,

- débouté le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] de sa demande en paiement des travaux de reprise, au titre des désordres consécutifs à l'inondation,
- condamné in solidum la SMABTP, au titre du volet "responsabilité civile du maître de l'ouvrage", la société FONCIERE DI 01/2005, la MAAF, Madame [H] et la MAF à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] la somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts au titre du préjudice de jouissance,
- condamné in solidum la SMABTP, la MAAF, Madame [H] et la MAF à garantir entièrement la société FONCIERE DI 01/2005 au titre des condamnations prononcées à leur encontre au titre du préjudice de jouissance au bénéfice du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4],

- condamné in solidum la MAAF, Madame [H] et la MAF à garantir entièrement la SMABTP, au titre du volet "responsabilité civile du maître de l'ouvrage", au titre des condamnations prononcées à leur encontre au titre du préjudice de jouissance au bénéfice du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4],
- fixé entre co-obligés le partage de responsabilités de la manière suivante :
 - . 30% pour Madame [H], assurée auprès de la MAF,
 - . 70% pour la société PACO, assurée auprès de MAAF,
- condamné la MAAF, assureur de la société PACO et Madame [H] et la MAF à se garantir des condamnations prononcées à leur encontre, à proportion du partage de responsabilité ainsi fixé,

2. sur les demandes de dommages et intérêts du syndicat des copropriétaires au titre des désordres consécutifs à la démolition de l'ancien immeuble au fond de cour,

- condamné in solidum la société FONCIERE DI 01/2005 et la SMABTP, au titre de son volet "responsabilité civile du maître de l'ouvrage" à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] la somme de 6.031,33 euros HT, outre la TVA au taux applicable au jour de l'exécution et son actualisation en fonction de l'évolution de l'indice BT 01 entre la date du dépôt du rapport d'expertise judiciaire, soit le 3 novembre 2013, et la date de la présente décision, au titre des désordres en toiture,
- condamné la SMABTP à garantir entièrement la société FONCIERE DI 01/2005 des condamnations prononcées à son encontre au titre des désordres en toiture,
- rejeté les demandes formées à l'encontre de la MAAF, les sociétés CITE ARCHITECTURE et QUALICONSLT et la compagnie sociétés AXA FRANCE,
- débouté le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] de sa demande de dommages et intérêts au titre des travaux de reprise du portail, du local-poubelle et des WC communs,

Sur les demandes accessoires,

- ordonné la capitalisation des intérêts conformément à l'article 1154 ancien du code civil (1343-2 du code civil),
- condamné in solidum la MAAF, Madame [H] et la MAF à payer la somme de 15.000 euros à la société FONCIERE DI 01/2005 et la somme de 3.000 euros au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4],
- rejeté les autres demandes de frais irrépétibles,
- condamné la MAAF, assureur de la société PACO, et Madame [H] et la MAF à se garantir des condamnations prononcées à leur encontre, à proportion du partage de responsabilité précédemment fixé,
- condamné in solidum la MAAF, Madame [H] et la MAF, au paiement des dépens y compris les frais d'expertise,

- ordonné l'exécution provisoire.

Le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] a par acte du 31 juillet 2018 interjeté appel de ce jugement, intimant la société QUALICONSULT, la MAF, la compagnie AXA FRANCE assureur des sociétés CITE ARCHITECTURE et QUALICONSULT, la SMABTP, la société CITE ARCHITECTURE, la MAAF, la société FONCIERE DI 01/2005, Maître [F] [G] liquidateur de la société ELUARD, la société AML ARCHITECTURE et Madame [H].

*

L'expert Monsieur [A] (désigné au mois de décembre 2014, en remplacement de Monsieur [J]), à titre préventif dans le cadre des travaux de reprise des canalisations de l'immeuble sur rue) a clos et déposé son rapport définitif le 28 janvier 2019.

*

Le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], représentant les copropriétaires de l'immeuble côté rue, dans ses dernières conclusions n°7 signifiées le 1er avril 2022, demande à la Cour de :

- infirmer le jugement en ce qu'a l'a débouté de sa demande en paiement des travaux de reprise, au titre des désordres consécutifs à l'inondation, et de sa demande de dommages et intérêts au titre des travaux de reprise du portail, du local-poubelles et des WC communs, et sous-évalué son trouble de jouissance et les désordres consécutifs à la démolition de l'ancien immeuble au fond de cour,

- de condamner la société FONCIERE DI 01/2005 sur le fondement des articles 1382 et suivants du code civil et subsidiairement sur le fondement des troubles anormaux du voisinage à lui verser les sommes suivantes :

. 532.725,69 euros TTC (déduction faite des travaux à la charge de la copropriété) au titre des travaux de réfection du réseau d'évacuation de l'immeuble sur rue et des travaux indispensables et confortement des fondations comprenant l'ensemble des travaux et honoraires,

. 36.000 euros TTC au titre des travaux supplémentaires consécutifs aux nouveaux désordres imputables à l'immeuble sur cour découverts à l'occasion des travaux de réfection,

. 14.141,25 euros TTC à actualiser selon l'indice BT01 du coût de la construction au titre de la réparation de la toiture,

. 14.913,23 euros TTC à actualiser selon l'indice BT 01 du code de la construction au titre de la réparation du portail,

. 9.874,29 euros TTC à actualiser selon l'indice BT 01 du coût de la construction au titre de la reconstruction du local à poubelles et des WC communs,

. 89.772 euros au titre du préjudice immatériel subi,

. 56.613,89 euros au titre des frais d'investigation,

. 15.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner solidairement avec la société FONCIERE DI 01/2005 et subsidiairement in solidum sur le fondement des articles 1382 et suivants du code civil la SMA venant aux droits de la SMABTP , assureur dommages ouvrage et constructeur non réalisateur, la société PACO et son assureur la MAF [sic, la MAAF en réalité], la société CITE ARCHITECTURE et son assureur la compagnie AXA FRANCE, la société AML ARCHITECTURE et son assureur la MAAF [sic, la MAF en réalité], Madame [H] en sa qualité d'architecte et la société QUALICONSLT et son assureur la compagnie AXA FRANCE à lui les sommes suivantes :

. 532.725,69 euros TTC (déduction faite des travaux à la charge de la copropriété) au titre des travaux de réfection du réseau d'évacuation de l'immeuble sur rue et des travaux indispensables et confortement des fondations comprenant l'ensemble des travaux et honoraires,

. 36.000 euros TTC au titre des travaux supplémentaires consécutifs aux nouveaux désordres imputables à l'immeuble sur cour découverts à l'occasion des travaux de réfection,

. 14.913,23 euros TTC à actualiser selon l'indice BT 01 du code de la construction au titre de la réparation du portail,

. 9.874,29 euros TTC à actualiser selon l'indice BT 01 du coût de la construction au titre de la reconstruction du local à poubelles et des WC communs,

. 89.772 euros au titre du préjudice immatériel subi,

. 56.613,89 euros au titre des frais d'investigation,

. 15.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner solidairement et subsidiairement in solidum la société FONCIERE DI 01/2005, la SMABTP assureur dommages ouvrage et constructeur non réalisateur, la société PACO et son assureur la MAF [sic], la société CITE ARCHITECTURE et son assureur la compagnie AXA FRANCE, la société AML ARCHITECTURE et son assureur la MAAF [sic], la société QUALICONSLT et son assureur la compagnie AXA FRANCE et Madame [H] en sa qualité d'architecte à lui verser la somme de 15.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens

Monsieur [G], liquidateur de la société [Adresse 4], maître d'ouvrage de l'immeuble en fond de parcelle et vendeur dudit immeuble, intimé et régulièrement assigné devant la Cour, n'a pas constitué avocat.

La société FONCIERE DI 01/2005, acquéreur en état futur d'achèvement de l'immeuble construit sur cour, dans ses dernières conclusions n°5 signifiées le 5 avril 2022, demande à la Cour de :

A titre liminaire,

- confirmer le jugement en toutes ses dispositions,
- ce faisant, juger que les appels incidents formés par la MAAF, la société ARCHITECTURE AML, Madame [H], la MAF et la SMABTP ainsi que tous autres appels incidents qui pourraient être formés à son encontre sont recevables mais mal fondés pour les motifs sus exposés,
- partant, juger que les désordres affectant la rampe d'accès au parking sont de nature décennale et non esthétique comme le soutiennent à tort les appelants incidents,
- juger que les demandes qu'elle forme ne sont pas exclusivement fondées sur un rapport non contradictoire mais sur un grand nombre d'éléments annexes,
- juger qu'il ne saurait lui être reproché aucun retard dans l'entreprise de réalisation des travaux de réfection du réseau,
- la juger recevable et bien fondée en toutes ses demandes, fins et conclusions,
- par ailleurs, juger que le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] n'a formé appel du jugement qu'en ce qui concerne les demandes financières pour lesquelles celui-ci n'a pas obtenu gain de cause,

Sur la fin de non-recevoir invoquée par la société AML ARCHITECTURE, Madame [H] et la MAF,

- juger qu'il ressort des pièces du dossier que la société AML ARCHITECTURE est intervenue en qualité de maître d'uvre et que madame [H] est également intervenue sur le chantier en qualité de maître d'uvre d'exécution,
- juger que la fin de non-recevoir tirée de l'absence d'intérêt à agir de la société FONCIERE DI 01/2005 n'est pas justifiée,
- débouter la société AML ARCHITECTURE, Madame [H] et la MAF de leur demande de fin de non-recevoir à son encontre en ce qu'elle n'est pas justifiée,

Sur la fin de non-recevoir invoquée par la MAAF,

- juger que la MAAF, par conclusions du 5 mai 2017, a invoqué pour la première fois le moyen tiré de l'absence d'assurance de son assurée PACO, contrairement à la position menée tant au cours des opérations d'expertise, qu'au cours de l'incident provisionnel mené à la requête de la société FONCIERE DI 01/2005,
- juger irrecevables les conclusions prises par la MAAF au sujet de l'absence d'assurance, en vertu du principe de l'estoppel et sur le fondement de l'article 122 du code de procédure civile,
- juger, en tout état de cause, que les pièces produites par la ASSURANCES ne suffisent pas à justifier l'absence d'assurance mise en exergue,
- débouter la MAAF de sa demande de fin de non-recevoir à son encontre en ce qu'elle n'est pas justifiée,

I. sur le rejet des demandes du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4],

A titre principal,

- confirmer le jugement querellé,
- juger l'absence de toute responsabilité de sa part, acquéreur d'un programme immobilier en VEFA, dans la survenance des désordres allégués par le syndicat des copropriétaires au titre :
 - . de ceux consécutifs à l'inondation (demande relative aux travaux de réfection du réseau d'évacuation de l'immeuble sur rue, outre les frais y afférents),
 - . de ceux consécutifs à la démolition de l'ancien immeuble sur fond de cour (toiture, portail et reconstruction du local à poubelles / WC communs),
- juger que le syndicat des copropriétaires ne démontre aucune faute de la concluante ayant un lien causal avec les désordres allégués,
- juger que les désordres subis par le syndicat des copropriétaires sont exclusivement dus à une vétusté ainsi qu'à un défaut d'entretien manifeste des parties communes relevé par l'expert Monsieur [V],
- juger injustifiée la demande formulée par le syndicat des copropriétaires notamment à son encontre au titre de son préjudice immatériel arbitrairement fixé à hauteur de la somme de 89.772 euros, sans pièce probante y afférente,
- juger que le syndicat des copropriétaires a engagé une procédure de référé préventif au titre des travaux de reprise en sous-uvre, laquelle a fait l'objet d'une ordonnance du 10 novembre 2017,
- juger qu'il résulte de cette ordonnance que le syndicat a voté en assemblée générale la réalisation des travaux de reprise en sous-uvre, de sorte qu'elle dispose nécessairement du financement y afférent,
- juger que le syndicat des copropriétaires n'a pas déféré aux deux sommations de communiquer tout élément probant relatif au financement des travaux de reprise en sous-uvre du bâtiment sur rue et sur le financement des travaux de reprise en sous-uvre actuellement en cours,
- juger qu'en tout état de cause, le syndicat des copropriétaires n'apporte aucune explication sur les fortes suspicions de financement d'ores et déjà octroyé par SOREQA concernant les travaux de reprise litigieux, de sorte qu'un enrichissement sans cause apparaîtrait caractérisé,

S'il était fait droit à ses demandes,

- juger que le syndicat des copropriétaires a reçu plusieurs subventions dont celle de l'ANAH et du FIQ,
- juger que le syndicat des copropriétaires refuse de communiquer à la Cour le ou les montants perçus,
- débouter le syndicat des copropriétaires de toutes ses demandes,
- juger l'absence de toute responsabilité de sa part dans les nouveaux désordres allégués par le syndicat des copropriétaires qui affectent son immeuble et qui ont été constatés le 3 février 2020 par la société GEOLAB,

- juger la demande irrecevable au visa de l'article 564 du code de procédure civile,
- par conséquent, "débouter la demande" de condamnation solidaire ou in solidum formulée par le syndicat des copropriétaires notamment à son encontre au titre des travaux de réfection du réseau d'évacuation de l'immeuble sur rue à hauteur de la somme de 532.725,69 euros TTC,
- "débouter la demande" de condamnation solidaire ou in solidum formulée par le syndicat des copropriétaires notamment à son encontre au titre de la réparation de la toiture à hauteur de la somme de 14.141,25 euros TTC,
- "débouter la demande" de condamnation solidaire ou in solidum formulée par le syndicat des copropriétaires notamment à son encontre au titre de la réparation du portail à hauteur de la somme de 14.913,23 euros TTC,
- "débouter la demande" de condamnation solidaire ou in solidum formulée par le syndicat des copropriétaires notamment à son encontre au titre de la reconstruction du local-poubelles et des WC communs à hauteur de la somme de 9.874,29 euros TTC,
- rejeter la demande de condamnation solidaire ou in solidum formulée par le syndicat des copropriétaires notamment à son encontre au titre du remboursement des frais d'investigations à hauteur de la somme de 56.613,89 euros TTC,
- rejeter la demande d'indemnisation du préjudice immatériel prétendument subi par le syndicat des copropriétaires à hauteur de la somme de 89.772 euros,
- rejeter la demande formulée par le syndicat des copropriétaires tendant à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'il se réserve la possibilité de demander une indemnisation complémentaire du fait des nouveaux désordres qui affectent son immeuble en provenance du réseau enterré évacuant les effluents EP/EU/EV de l'immeuble sur cour lui appartenant et constatés le 3 février 2020 par la société GEOLAB,
- rejeter "la demande d'article 700 du code de procédure civile" formée par la copropriété, outre celle relative aux dépens,
- débouter le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] de ses demandes présentées à son encontre,
- rejeter toutes demandes, fins, conclusions et appels en garantie dirigés à son encontre,

A titre subsidiaire, si la Cour venait à entrer en voie de condamnation à son encontre,

- juger que le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] formule des demandes nouvelles au visa de l'article 564 du code de procédure civile,
- juger irrecevables et mal fondées les demandes de condamnations suivantes :
 - . 532.725,69 euros TTC au titre des travaux de réfection,
 - . 89.772 euros au titre du préjudice immatériel subi,
 - . 36.000 euros au titre des travaux supplémentaires,
- en conséquence, juger le syndicat des copropriétaires irrecevable,

- juger que le syndicat des copropriétaires ne rapporte pas la preuve des dépenses engagées,
- juger le syndicat des copropriétaires mal fondé en ses demandes,
- juger que le syndicat des copropriétaires ne rapporte pas le moindre commencement de preuve des préjudices allégués,
- juger que la condamnation ne saurait excéder l'appréciation expertale fixée à hauteur de la somme de 6.031,33 euros HT (base : devis IDF DEMOLITION), et retenue par le tribunal de grande instance de Bobigny,
- juger que le préjudice immatériel subi par le syndicat des copropriétaires ne saurait excéder la somme de 10.000 euros conformément à l'appréciation souveraine des juges du fond,
- la déclarer recevable et bien fondée à solliciter d'être relevée et garantie indemne et in solidum de toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre par :
 - . la SMABTP, assureur "responsabilité civile du maître de l'ouvrage" sur le fondement de l'article L124-3 du code des assurances,
 - . la MAAF, assureur de la société PACO, liquidée, sur le fondement de l'article 1382 du code civil (devenu 1240 du même code),
 - . Madame [H], la société AML ARCHITECTURE et la MAF, leur assureur, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil (devenu 1240 du même code)
- condamner in solidum la SMABTP, assureur "responsabilité civile du maître de l'ouvrage", la MAAF, assureur de la société PACO, Madame [H], la société AML ARCHITECTURE et leur assureur la MAF, à la relever et garantir indemne de toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre,

II. sur ses demandes,

II.1. à titre principal, sur le fondement de la responsabilité décennale des constructeurs,

- confirmer le jugement,
- juger la société du [Adresse 4], représentée par son liquidateur judiciaire, Maître [G], les sociétés PACO, CITE ARCHITECTURE, AML ARCHITECTURE et QUALICONSULT et Madame [H], architecte, responsables des désordres affectant le réseau d'assainissement et les murs de la rampe de parking de l'immeuble qu'elle a acquis,
- juger que la non-conformité du réseau d'évacuation des eaux usées constitue un désordre de nature physique décennale incontestable,
- juger que les fissures affectant la rampe d'accès au parking constituent un désordre de nature physique décennale, compte tenu de l'ampleur de leur caractère évolutif tel que consacré aux termes du rapport du cabinet [E] du mois de février 2016 et des reportages photographiques produits par la concluyente depuis 2014,

En conséquence,

II.1.1. sur les désordres affectant le réseau d'assainissement,

- prendre acte de ce que la SMABTP, assureur DO et CNR n'a jamais dénié le caractère décennal du désordre, et, partant, la mobilisation des garanties y afférentes,
- juger [sic : rappeler] que l'ordonnance du 2 mars 2015 rendue par le juge de la mise en état du tribunal de grande instance de Bobigny, confirmée par la Cour d'appel de Paris le 29 janvier 2016, a condamné provisionnellement la SMABTP à lui verser la somme de 267.197,14 euros TTC, assortie des intérêts au taux légal à compter de la décision, outre l'actualisation en fonction de l'évolution de l'indice BT 01 entre la date du dépôt du rapport de Monsieur [J] le 3 novembre 2013 et la date de la décision le 2 mars 2015,
- prendre acte de ce que la SMABTP lui a d'ores et déjà réglé la somme précitée au titre de ce désordre,
- en conséquence, confirmer ladite condamnation au fond,
- condamner la SMABTP à hauteur de la somme de 267.197,14 euros TTC en deniers ou quittance,
- condamner in solidum la SMABTP, en sa qualité d'assureur DO et CNR, les sociétés PACO, CITE ARCHITECTURE, AML ARCHITECTURE et QUALICONSULT, Madame [H], la MAAF ASSURANCES assureur de la société PACO, la compagnie AXA FRANCE, assureur des sociétés CITE ARCHITECTURE et QUALICONSULT, la MAF, assureur de la société AML ARCHITECTURE et de Madame [H], à lui payer la somme de 93.266,68 euros TTC au titre du reliquat des frais actualisés engagés par cette dernière,
- la juger bien fondée à recouvrer l'ensemble des sommes y afférentes toutes taxes comprises, n'ayant pas vocation à récupérer la TVA,
- débouter les défendeurs de toutes demandes de condamnations formulées à son encontre, sur quelque fondement et pour quelques motifs que ce soit,

II.1.2. sur les fissures affectant la rampe de parking,

- juger que le devis de la société DOMINGOS du 2 mars 2012 sur la base duquel son préjudice matériel a été évalué par l'expert judiciaire aux termes de son rapport de 2013 est obsolète,
- prendre acte de ce que l'étude du cabinet [E], maître d'uvre, a fixé le coût des travaux de reprise à hauteur de la somme de 55.000 euros TTC, outre le coût du sondage réalisé à hauteur de 720 euros TTC et les honoraires de maîtrise d'uvre de 8.760 euros TTC,
- juger qu'elle renonce à ses demandes au titre des honoraires de maîtrise d'uvre de conception et d'exécution de Monsieur [X] à hauteur des sommes de 2.180,66 euros et 1.090,33 euros TTC, dès lors qu'elle s'en rapporte expressément à ceux mentionnées et actualisées par le cabinet [E],

- en conséquence, condamner in solidum la SMABTP, assureur DO et CNR, les sociétés PACO, CITE ARCHITECTURE, AML ARCHITECTURE et QUALICONSULT, Madame [O] [H], la MAAF assureur de la société PACO, la compagnie AXA FRANCE assureur des sociétés CITE ARCHITECTURE et QUALICONSULT, la MAF, assureur de la société AML ARCHITECTURE et de Madame [H], à lui payer la somme de 72.410,43 euros TTC sauf à parfaire, assortie des intérêts au taux légal, correspondant au coût des travaux réparatoires des murs pignons de la rampe d'accès au parking, sur la base du diagnostic des désordres actualisé et établi par le cabinet [E] en février 2016,
- juger que cette somme sera actualisée au jour de la décision à intervenir en fonction de l'évolution de l'indice BT01 du coût de la construction entre la date du pré-rapport de l'expert, le 25 octobre 2011 et celle du "jugement" à intervenir,
- la juger bien fondée à recouvrer l'ensemble des sommes y afférentes toutes taxes comprises, n'ayant pas vocation à récupérer la TVA,
- débouter les défendeurs de toutes demandes de condamnations formulées à son encontre, sur quelque fondement et pour quelques motifs que ce soit,

II.2. à titre subsidiaire, sur le fondement des articles 1147 et suivants du code civil,

- condamner in solidum les sociétés PACO, CITE ARCHITECTURE, AML ARCHITECTURE et QUALICONSULT, Madame [O] [H], la MAAF assureur de la société PACO, la compagnie AXA FRANCE assureur des sociétés CITE ARCHITECTURE et QUALICONSULT, la MAF assureur de la société AML ARCHITECTURE et de Madame [H], à lui payer l'ensemble des sommes réclamées à titre principal et précédemment détaillées, sur le fondement de la théorie des désordres intermédiaires basée sur la responsabilité contractuelle de droit commun de l'article 1147 du code civil,
- débouter les défendeurs de toutes demandes de condamnations formulées à son encontre, sur quelque fondement et pour quelques motifs que ce soit,

En tout état de cause,

- condamner in solidum le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] ainsi que tout succombant à lui verser, chacun, la somme de 30.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner in solidum les mêmes aux dépens, avec distraction au profit de la SELARL 2H AVOCATS (Maître Patricia HARDOUIN).

La société CITE ARCHITECTURE, maître d'œuvre de conception, et son assureur la compagnie AXA FRANCE, dans leurs dernières conclusions signifiées le 28 janvier 2019, demandent à la Cour de :

- confirmer le jugement en ce qu'il les a mises hors de cause,

En effet,

- constater que la responsabilité de la société CITE ARCHITECTURE n'est aucunement engagée, ni même évoquée dans le rapport de Monsieur [J],
- constater que le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] ne rapporte pas la preuve d'une faute commise par la société CITE ARCHITECTURE ni de lien de causalité avec les désordres qu'il allègue,
- constater qu'en l'absence de responsabilité de son assurée, les garanties de la compagnie AXA FRANCE ne sont pas mobilisables,
- en conséquence, rejeter toute demande à quelque titre que ce soit, présentée contre la société CITE ARCHITECTURE et la compagnie AXA FRANCE,
- débouter le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] de son appel,

Très subsidiairement,

- dire que les désordres dont le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] demande réparation n'ont aucun lien de causalité avec l'intervention de la société CITE ARCHITECTURE,
- rejeter toute demande en paiement présentée contre la société CITE ARCHITECTURE et la compagnie AXA FRANCE,
- dire la société CITE ARCHITECTURE et la compagnie AXA FRANCE recevables et bien fondées à appeler en garantie la société AML ARCHITECTE et Madame [H] en leur qualité de maître d'uvre des travaux et leur assureur la MAF, la société PACO, la MAAF en sa qualité d'assureur de la société PACO, dont la responsabilité a été retenue de manière prépondérante par l'expert judiciaire, et à les relever de toutes condamnations qui seraient prononcées à leur encontre,
- dire la compagnie AXA FRANCE recevable à opposer les limites de son contrat et notamment la franchise,
- en tout état de cause, condamner le syndicat des copropriétaires à verser à la compagnie AXA FRANCE une indemnité de 5.000 euros chacune [sic] au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens, avec distraction au profit de Maître Jeanne BAECHLIN.

La société ARCHITECTURE AML, Madame [H], maîtres d'uvre d'exécution, et leur assureur la MAF, dans leurs dernières conclusions n°6 signifiées le 11 avril 2022, demandent à la Cour de :

- les recevoir en leurs appels incidents provoqués et les déclarer fondés,
- confirmer le jugement en ce qu'il a condamné la MAAF à garantir la société PACO à garantir la SMABTP des condamnations prononcées à son encontre, à régler une somme de 93.387,68 euros TTC à la société FONCIERE DI 01/2005 au titre des frais exposés pour le réseau, à régler une somme de 72.410,43 euros TTC au titre du préjudice

matériel relatif à la réparation des fissures affectant les murs de la rampe d'accès au parking, à garantir Madame [H] et la MAF des condamnations prononcées à leur encontre et à régler une somme de 15.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile à la société FONCIERE DI 01/2005, une somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] ainsi qu'aux entiers dépens incluant les frais d'expertise judiciaire,

- infirmer le jugement en ce qu'il a rejeté la fin de non-recevoir fondée sur le principe de l'estoppel.
- infirmer le jugement en ce qu'il condamné Madame [H] et la MAF à relever et garantir la MAAF des condamnations prononcées à son encontre,
- infirmer le jugement en ce qu'il a :
 - . déclaré irrecevable toute demande formée à l'encontre de la société PACO,
 - . rejeté la fin de non-recevoir soulevée par Madame [H], la société AML ARCHITECTURE et la MAF pour défaut de qualité à agir,
 - . rejeté la fin de non-recevoir fondée sur le principe de l'estoppel,

Il [sic]. sur les demandes de la SCI FONCIERE DI 01/2005,

Sur le désordre affectant le réseau d'assainissement,

- . déclaré responsables in solidum les sociétés du [Adresse 4] et PACO et Madame [H] sur le fondement de la garantie décennale,
- . condamné la MAF à garantir Madame [H], étant précisé que les garanties s'appliqueront dans les termes et limites de la police souscrite, laquelle prévoit l'application de franchises par assuré et par sinistre dont les montants sont fixés aux termes des conditions particulières de la police, sauf en ce qui concerne les conditions et limites de son contrat,
- . condamné in solidum Madame [H] et la MAF avec la SMABTP et la MAAF à payer à la société FONCIERE 01/2005 la somme de 93 387,68 euros TTC au titre des frais,
- . condamné in solidum Madame [H] et la MAF ainsi que la MAAF à garantir la SMABTP, assureur dommages-ouvrage, au titre des sommes versées en application de l'ordonnance du 2 mars 2015 confirmée en appel,
- . rejeté la fin de non-recevoir pour prescription soulevée par Madame [H] et la MAF,
- . condamné in solidum Madame [H] et la MAF ainsi que la MAAF, à garantir entièrement la SMABTP des condamnations prononcées à son encontre au titre des frais au bénéfice de la société FONCIERE DI 01/2005,
- . débouté Madame [H] et la MAF de leur appel en garantie contre la SMABTP, assureur de la société du [Adresse 4],
- . fixé entre co-obligés le partage de responsabilités de la manière suivante :

- . 30% pour Madame [H], assurée auprès de la MAF,
- . 70% pour la société PACO, assurée auprès de MAAF ASSURANCES,
- . condamné Madame [H] et la MAF ainsi que la MAAF, assureur de la société PACO, à se garantir des condamnations prononcées à leur encontre, à proportion du partage de responsabilité ainsi fixé,

Sur les fissures affectant les murs de la rampe d'accès au parking,

- . déclaré responsables in solidum in solidum Madame [H], la société du [Adresse 4] sur le fondement de la garantie décennale,
- . condamné la MAF à garantir Madame [H], étant précisé que les garanties s'appliqueront dans les termes et limites de la police souscrite, laquelle prévoit l'application de franchises par assuré et par sinistre dont les montants sont fixés aux termes des conditions particulières de la police,
- . condamné in solidum Madame [H] et la MAF ainsi que la SMABTP, assureur de la société du [Adresse 4] et la MAAF à payer à la société FONCIERE DI 01/2005 la somme de 72 410,43 euros TTC au titre du préjudice matériel,
- . condamné in solidum Madame [H] et la MAF ainsi que la MAAF à garantir la SMABTP de toutes les condamnations prononcées à leur encontre au titre des fissures affectant les murs de la rampe d'accès du parking,

III. sur les demandes du syndicat des copropriétaires,

- . déclaré irrecevables les demandes soulevant le défaut d'habilitation du syndic devant le tribunal statuant au fond,

Sur la demande au titre des travaux de réfection du réseau d'évacuation, de confortement des fondations et des frais d'investigations,

- . condamné Madame [H] et la MAF in solidum avec la SMABTP, au titre du volet "responsabilité civile du maître de l'ouvrage", la société FONCIERE DI 01/2005 et la MAAF à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] la somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts au titre du préjudice de jouissance,
- . condamné Madame [H] et la MAF in solidum avec la SMABTP et la MAAF à garantir entièrement la société FONCIERE DI 01/2005 au titre des condamnations prononcées à leur encontre au titre du préjudice de jouissance au bénéfice du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4],
- . condamné Madame [H] et la MAF in solidum avec la MAAF à garantir entièrement la SMABTP, au titre du volet "responsabilité civile du maître de l'ouvrage", au titre des condamnations prononcées à leur encontre au titre du préjudice de jouissance au bénéfice du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4],

- . fixé entre co-obligés le partage de responsabilités de la manière suivante :
- . 30% pour Madame [H], assurée auprès de la MAF,
- . 70% pour la société PACO, assurée auprès de MAAF ASSURANCES,
- . condamné Madame [H] et la MAF ainsi que la MAAF ASSURANCES, assureur de la société PACO, à se garantir des condamnations prononcées à leur encontre, à proportion du partage de responsabilité ainsi fixé,
- . ordonné la capitalisation des intérêts conformément à l'article 1154 ancien du code civil (1343-2 du code civil),
- . condamné Madame [H] et la MAF in solidum avec la MAAF à payer la somme de 15.000 euros à la société FONCIERE DI 01/2005 et la somme de 3000 euros au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4],
- . rejeté les autres demandes de frais irrépétibles,
- . condamné Madame [H] et la MAF ainsi que la MAAF, assureur de la société PACO, à se garantir des condamnations prononcées à leur encontre, à proportion du partage de responsabilité précédemment fixé,
- . condamné in solidum Madame [H] et la MAF avec la MAAF au paiement des dépens y compris les frais d'expertise.

Et statuant à nouveau,

A titre principal (fin de non-recevoir),

- juger l'absence de démonstration de tout lien contractuel entre la société du [Adresse 4], vendeur en l'état futur d'achèvement et maître d'ouvrage, et la société AML ARCHITECTURE et Madame [H], et de ce fait la MAF son assureur,
- mettre hors de cause la société AML ARCHITECTURE et Madame [H], et de ce fait la MAF son assureur,
- à titre subsidiaire sur la fin de non-recevoir, constater l'absence de tout lien contractuel entre la société AML ARCHITECTURE avec la société du [Adresse 4] qui a expressément refusé la reprise du contrat par la société AML ARCHITECTURE,
- mettre hors de cause la société AML ARCHITECTURE et la MAF,

Sur les demandes de déchéance de garantie de la MAAF,

- juger irrecevable la demande de mise hors de cause de la société MAAF, en vertu de l'estoppel, l'assureur par conclusions du 5 mai 2017 invoquant pour la première fois le moyen tiré de la déchéance de garantie et demande sa mise hors de cause alors que tant pendant la procédure de référé expertise que pendant la procédure devant le juge de la mise en état admettait de garantir la société PACO,

- juger que l'arrêt définitif de la Cour du 29 janvier 2016 a autorité de chose jugée,

En conséquence, et dans tous les cas,

- juger la MAAF irrecevable en ses demandes de juger un défaut d'assurance de l'entreprise PACO,

- juger irrecevables les demandes du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] à l'encontre des concluant car entachées de nullité au visa de l'article 117 du code de procédure civile pour défaut d'habilitation du syndic à agir en justice,

Subsidiairement, sur le défaut de conformité de l'assainissement,

- prendre acte de la reconnaissance de garantie de la SMABTP en sa qualité d'assureur dommage-ouvrage, pour la réparation des désordres portant sur une partie d'ouvrage non effectuée,

- constater que la MAAF assureur de l'entreprise PACO a connaissance des désordres opposés son assurée, l'entreprise PACO, depuis le 1er juin 2007 et au plus tard Le 23 novembre 2009,

- juger irrecevable la demande de mise hors de cause de MAAF ASSURANCES sur le fondement de l'omission par la société PACO de déclaration d'un montant exceptionnel des travaux et la condamner à garantir la responsabilité de l'entreprise PACO,

Dans tous les cas,

- débouter la société FONCIERE DI 01/2005, la SMABTP, MAAF ASSURANCES assureur de l'entreprise PACO, la société QUALICONSULT et son assureur la compagnie AXA FRANCE, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], la société CITE ARCHITECTURE et son assureur la compagnie AXA de ainsi que tout autre concluant en appel en garantie, de toutes leurs demandes fins et conclusions à l'encontre de la société AML ARCHITECTURE et de Madame [O] [H] et de la MAF son assureur,

Sur les fissures de la rampe de garage,

- homologuer le rapport d'expertise judiciaire de Monsieur [J],
- juger que les fissures affectant la rampe de parking n'ont pas un caractère évolutif,
- juger non caractérisé le caractère décennal des désordres,
- juger non contradictoire l'étude du cabinet [E] de février 2016 valant diagnostic des désordres actualisés des fissures affectant la rampe de parking et en conséquence l'écarter des débats,

En conséquence,

- débouter la société FONCIERE DI 01/2005, la SMABTP, la MAAF assureur de l'entreprise PACO ainsi que tout autre concluant, de toutes leurs demandes fins et conclusions à l'encontre de la société AML ARCHITECTURE et Madame [H], et la MAF son assureur;
- les débouter de leurs demandes d'indemnisation,
- débouter la société FONCIERE DI 01/2005 et la SMA venant aux droits de la SMABTP de toute demande de garantie en conséquence,

Sur les désordres dont se plaint le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4],

- juger non démontrée une quelconque faute de la société AML ARCHITECTURE et/ou de Madame [H], et de la MAF son assureur, ni d'un dommage ni d'un lien de causalité entre la faute et le dommage, par le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4],
- confirmer les conclusions de l'expert de [W] dans son rapport du 14 janvier 2009 et celles de l'expert judiciaire [J] en ce qu'ils ont considéré que "la vétusté des canalisations de l'immeuble sur rue est la cause des débordements intempestifs en caves qui sont à l'origine de l'appuiement du sol par ailleurs très meuble et qui a déchaussé une partie de fondations",
- débouter le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] de toute demande de condamnation solidaire ou in solidum, à concurrence de 36.000 euros sur les conséquences des travaux engagés en 2020 par la société FONCIERE DI 01/2005, travaux nouveaux, avec le préfinancement de la SMABTP, assureur dommage ouvrage,
- débouter le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] de toutes ses demandes fins et conclusions à l'encontre de la société AML ARCHITECTURE et Madame [H], et la MAF son assureur,
- débouter la société FONCIERE DI 01/20015 de son appel en garantie à l'encontre de la société AML ARCHITECTURE et Madame [H], et la MAF son assureur,

A titre infiniment subsidiaire (appel en garantie),

- condamner la SMABTP sur le fondement des garanties accordées à la société du [Adresse 4], son assurée, garanties de la responsabilité décennale (CNR) et garanties de responsabilité civile, et de la MAAF assureur de l'entreprise PACO, ainsi que tout autre concluant à garantir et relever indemnes Madame [H], la MAF son assureur et la société AML ARCHITECTURE, de toute condamnation qui serait prononcée à leur encontre,

A titre encore plus subsidiaire,

- juger que le préjudice indemnisable par le maître d'uvre ne pourrait qu'être équivalent au coût du regard de récolement qui a été payé par le maître d'ouvrage et a été détruit lors de la construction du réseau neuf financé par l'assureur dommage ouvrage,

- juger que le préjudice indemnisable pour l'omission soutenue à l'encontre de l'architecte dans l'obligation de conseil sur la réalisation d'un branchement direct par une servitude de passage par le porche ne pourrait porter que sur la différence de prix entre la date à laquelle elle aurait été réalisée si elle avait été prescrite et la valeur des travaux au jour de leur réalisation,

Dans tous les cas,

- juger la MAF, assureur de Madame [H], recevable et bien fondée à opposer les conditions et limites de son contrat et spécialement la franchise,

- condamner tout succombant à payer à société AML ARCHITECTURE, Madame [H] et la MAF son assureur, la somme de 2.000 euros chacun, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

La société QUALICONSLT, contrôleur technique, dans ses dernières conclusions signifiées le 23 avril 2019, demande à la Cour de :

A titre principal,

- constater que la société [Adresse 4], maître d'ouvrage, ne lui a pas confié la mission F relative au fonctionnement et de dimensionnement des installations,

- constater que le désordre affectant le réseau d'assainissement a pour origine un problème de dimensionnement des réseaux,

- juger qu'il n'entrait pas dans la sphère contractuelle de son intervention de vérifier la solution technique du raccordement retenue par le maître d'uvre, la société AML ARCHITECTURE et l'entreprise générale, la société PACO,

- juger que le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] ne rapporte pas la preuve d'une faute qu'elle aurait commise ni de l'existence des désordres qu'il allègue,

En conséquence,

- débouter le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], ainsi que toutes autres parties, de leurs demandes, fins, moyens, prétentions, à son encontre,

- débouter la SMABTP et la MAAF de leur appel incident à son encontre,

- confirmer le jugement en ce qu'il a écarté sa responsabilité,

A titre subsidiaire,

- débouter les parties de leurs demandes de condamnation in solidum présentées à son encontre,

- condamner in solidum la MAAF assureur de société PACO, la société AML ARCHITECTURE, Madame [H] et leur assureur la MAF à la garantir et relever indemne de l'ensemble des condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre au principal, intérêts, frais, article 700 du code de procédure civile et dépens,

En toute hypothèse,

- condamner tout succombant à lui verser une somme de 5.000 euros au titre des frais irrépétibles qu'elle a été contrainte d'engager pour assurer sa défense dans le cadre de la présente affaire, ainsi qu'au paiement des entiers dépens.

La compagnie AXA FRANCE, assureur de la société QUALICONSULT, dans ses dernières conclusions n°2 signifiées le 23 avril 2019, demande à la Cour de :

- confirmer le jugement, en ce qu'il a mis hors de cause la société QUALICONSULT et elle-même,

En effet,

- constater que le désordre affectant le réseau d'assainissement a pour origine un problème de dimensionnement des réseaux, étranger à la mission de la société QUALICONSLT,
- constater que le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] ne rapporte pas la preuve d'une faute commise par la société QUALICONSLT, ni de l'existence des désordres qu'il allègue,

En conséquence,

- débouter le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] de son appel,
- rejeter en conséquence tout appel en garantie présenté à l'encontre de la société QUALICONSLT et d'elle-même, au titre des désordres allégués par la société FONCIERE DI 01/2005 et par le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4],
- rejeter l'appel incident présenté par la SMABTP et l'appel en garantie présenté par la MAAF, assureur de l'entreprise PACO,
- mettre hors de cause la société QUALICONSLT et elle-même,

Très subsidiairement,

- dire que les désordres dont le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] demande réparation n'ont aucun lien de causalité avec l'intervention de la société QUALICONSLT,
- rejeter toute demande en paiement présentée contre la société QUALICONSLT et elle-même,
- rejeter tout appel incident et appel en garantie présenté contre elle, assureur de la société QUALICONSLT,
- dire que si la Cour venait à retenir une part de responsabilité à l'encontre de la société QUALICONSLT, celle-ci ne pourrait être que résiduelle,
- en tout état de cause, dire la société QUALICONSLT et elle-même recevables et bien fondées à appeler en garantie la société AML ARCHITECTE et Madame [H] en leur qualité de maître d'uvre des travaux et leur assureur la MAF, la société PACO et la MAAF son assureur, dont la responsabilité a été retenue de manière prépondérante par l'expert judiciaire, et à les relever de toutes condamnations qui seraient prononcées à leur encontre,
- la dire recevable à opposer à la société QUALICONSLT les limites de son contrat et notamment la franchise,

En tout état de cause,

- condamner solidairement le syndicat des copropriétaires, la MAAF et la SMABTP à lui verser une indemnité de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens, avec distraction au profit de Maître BAECHLIN.

La MAAF, assureur de la société PACO, dans ses dernières conclusions n°5 signifiées le 4 avril 2022, demande à la Cour de :

- confirmer le jugement en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] de l'intégralité de ses demandes de condamnation dirigées à son encontre au titre des travaux de reprise des désordres consécutifs à l'inondation à l'exception du trouble de jouissance fixé à hauteur de 10.000 euros,
- infirmer le jugement en ce qu'il l'a condamnée à garantir la société PACO, à garantir la SMABTP des condamnations prononcées à son encontre, à régler une somme de 93.387,68 euros TTC à la société FONCIERE DI 01/2005 au titre des frais exposés pour le réseau, à régler une somme de 72.410,43 euros TTC au titre du préjudice matériel relatif à la réfection des fissures affectant les murs de la rampe d'accès au parking, à garantir Madame [H] et la MAF des condamnations prononcées à leur encontre et à régler une somme de 15.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile à la société FONCIERE DI 01/2005, une somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] ainsi qu'aux entiers dépens, incluant les frais d'expertise judiciaire,
- confirmer le jugement en ce qu'il condamné Madame [H] et la MAF à la relever et garantir des condamnations prononcées à son encontre,

Et, statuant à nouveau,

Sur l'appel principal du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4],

- juger que les conditions de la responsabilité de la société PACO exigées par l'article 1240 du code civil ne sont pas réunies,
- juger que son absence d'assurance est opposable au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4],
- juger irrecevables les réclamations formulées par le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] car établies sur des pièces établies de manière non contradictoires,
- débouter le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] de l'intégralité de ses demandes dirigées à son encontre,

Sur son appel incident,

- juger que le jugement, en ôtant toute valeur probante aux conditions particulières pourtant signées de l'assuré concernant l'existence du contrat d'assurance, ne pouvait retenir l'application de sa garantie décennale en se basant sur une attestation RC et non pas décennale pour établir l'existence de ce même contrat,
- juger que les propositions signées doivent être qualifiées de conditions particulières et constituent avec les conventions spéciales le contrat d'assurance, conformément aux articles L123 et L112-4 du code des assurances,
- juger que le marché d'un montant exceptionnel de la société PACO n'a fait l'objet d'aucune déclaration auprès d'elle ni d'une quelconque souscription d'une garantie spécifique,
- juger que la société PACO n'est pas assurée pour le chantier litigieux faute d'avoir souscrit une garantie spécifique,
- prononcer sa mise hors de cause de,
- débouter la société FONCIERE DI 01/2005 et toutes les autres parties de l'intégralité de leurs demandes dirigées à son encontre,
- juger que les fissures de la rampe d'accès au parking sont d'ordre esthétique,
- juger que sa garantie décennale n'a pas vocation à s'appliquer,
- débouter la société FONCIERE DI 01/2005 de l'intégralité de ses demandes dirigées à son encontre,
- limiter toute condamnation relative à la réfection des réseaux à hauteur de 65.520 euros,
- débouter la société FONCIERE DI 01/2005 de sa demande de condamnation formulée à hauteur de 93.266,68 euros au titre des frais engagés,
- débouter la société FONCIERE DI 01/2005 de sa demande de condamnation formulée à hauteur de 2.229,27 euros pour le préjudice immatériel subi concernant la perte de revenus locatifs des places de parkings durant les travaux de réfection,
- débouter la société FONCIERE DI 01/2005 de sa demande de condamnation formulée à hauteur de 72.410,43 euros TTC pour la réfection des fissures du mur de la rampe de parking,
- débouter la société FONCIERE DI 01/2005 de ses demandes relatives à la réfection de la toiture, du portail, du local-poubelles et WC communs,
- juger non prescrites sa demande de mise hors de cause et ses demandes,
- juger recevables les demandes de condamnations en garantie formulées à l'encontre des sociétés QUALICONSULT, AML ARCHITECTURE et leurs assureurs respectifs les compagnies AXA FRANCE et MAF ainsi que la SMABTP prise en sa qualité d'assureur de la société du [Adresse 4], aucune prescription n'étant encourue,
- débouter la société FONCIERE DI 01/2005 de sa demande de condamnation formulée à hauteur de 93.387,68 euros au titre des frais engagés sur le réseau,
- débouter la société FONCIERE DI 01/2005 de sa demande de condamnation formulée à hauteur de 72.410,43 euros TTC pour la réfection des fissures du mur de la rampe de parking,
- condamner in solidum les sociétés QUALICONSULT, AML ARCHITECTURE et Madame [H], leurs assureurs respectifs les compagnies AXA FRANCE et MAF ainsi que la SMABTP prise en sa qualité d'assureur de la société du [Adresse 4] à

garantir la confluence des condamnations prononcées à son encontre et en général de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre,

- condamner le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] ou toute partie succombante à lui régler une somme de 8.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] ou toute partie succombante aux entiers dépens, avec distraction au profit de la SELARL BARBIER & Associés.

La SMABTP, assureur DO et assureur CNR de la société [Adresse 4], dans ses dernières conclusions signifiées le 16 avril 2019, demande à la Cour de :

- infirmer le jugement,

Sur les demandes de la société FONCIERE DI 01/2005,

Sur le désordre affectant le réseau d'assainissement,

- . en ce qu'il a rejeté les demandes formées à l'encontre de la société QUALICONSULT et la compagnie AXA FRANCE,

Sur les fissures affectant les murs de la rampe d'accès au parking,

- . en ce qu'il a déclaré le grief de nature décennale,

- . en ce qu'il a condamné la SMABTP, assureur de la société du [Adresse 4], à payer à la société FONCIERE DI 01/2005 la somme de 72.410,43 euros TTC au titre du préjudice matériel,

- . en ce qu'il n'a pas limité le coût des travaux de reprise à la somme de 21.806 euros TTC,

- . en ce qu'il a rejeté les demandes formées à l'encontre de la société AML ARCHITECTURE, de Madame [H] et de la MAF,

Sur les demandes du syndicat des copropriétaires,

Sur la demande au titre des travaux de réfection du réseau d'évacuation, de confortement des fondations et des frais d'investigations,

. en ce qu'il a condamné in solidum la SMABTP au titre du "volet responsabilité civile du maitre d'ouvrage" à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] la somme de 10.000 euros à titre de dommage et intérêts au titre du préjudice de jouissance,

Sur les demandes de dommage et intérêts du syndicat des copropriétaires au titre des désordres consécutifs à la démolition de l'ancien immeuble au fond de cour,

Sur les désordres affectant la toiture,

. en ce qu'il a condamné in solidum la société FONCIERE DI 01/2005 et la SMABTP, au titre de son volet "responsabilité civile du maitre d'ouvrage" à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] la somme de 6.031,33 euros HT, outre la TVA au taux applicable au jour de l'exécution et son actualisation en fonction de l'évolution de l'indice BT 01 entre la date du dépôt du rapport d'expertise judiciaire soit le 3 novembre 2013 et la date de la présente décision, au titre des désordres de toiture,

. en ce qu'il a condamné la SMABTP à garantir entièrement la société FONCIERE DI 01/2005 des condamnations prononcées à son encontre au titre des désordres en toiture,

- de confirmer le jugement pour le surplus,

Et statuant de nouveau,

Sur les demandes de la société FONCIERE DI 01/2005, s'agissant de son réseau d'assainissement,

- dire que la non-conformité du réseau d'évacuation des eaux usées constitue un désordre de nature décennale,

- dire que les locateurs d'ouvrages sont présumés responsables des désordres de nature décennale en application des dispositions de l'article 1792,

- condamner in solidum la société PACO, la MAAF, la société AML ARCHITECTURE, son associée Madame [H], la MAF, la société QUALICONSLT et la compagnie AXA FRANCE à la relever et garantir intégralement de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre au profit de la société FONCIERE DI 01/2005,

Sur les demandes de la Sté FONCIERE relatives à la rampe d'accès au parking,

- dire qu'il ne peut s'agir que d'un désordre intermédiaire,
- constater l'absence de faute de la société du [Adresse 4],
- dire que le désordre est imputable à la société PACO qui n'a pas appréhendé le retrait prévisible du béton et à la société AML et son associée Madame [H],
- en conséquence, condamner in solidum la société PACO, la MAAF, la société AML ARCHITECTURE, son associée Madame [H] et la MAF à la relever et garantir intégralement de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre,
- limiter le montant des travaux réparatoires aux sommes arrêtées par l'expert judiciaire en l'absence du caractère évolutif des désordres allégués par la société FONCIERE DI 01/2005 et faute de production de pièces justificatives suffisamment probantes,

Sur la demande de la société FONCIERE DI 01/2005 relative au préjudice immatériel,

- débouter la société FONCIERE DI 01/2005 de sa demande de condamnation sur ce point faute de production de pièces justificatives probantes,

Sur les demandes du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] relatives à l'inondation et la dégradation de son réseau,

- dire que ce désordre est exclusivement imputable à la vétusté et à un défaut d'entretien,
- débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande,

A titre subsidiaire,

- constater les fautes des sociétés PACO, AML et QUALICONSULT,
- condamner in solidum la société Sté PACO, la MAAF, la société AML ARCHITECTURE, son associée Madame [H], la MAF, la société QUALICONSULT et son assureur la compagnie AXA FRANCE à la relever et garantir intégralement de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre,

Sur les demandes du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] relatives aux conséquences d'une prétendue atteinte à

ses fondations,

- dire que les symptômes d'affaissement n'ont aucun lien avec l'inondation,
- dire qu'ils sont la conséquence de passage du temps s'agissant d'un ouvrage qui a plus de 200 ans et qui est dans un état de délabrement avancé,
- constater la particulière mauvaise foi d'une demande formée sur ce point,
- débouter le syndicat des copropriétaires toutes ses demandes sur ce point,

A titre subsidiaire,

- condamner in solidum la société PACO, la MAAF, la société AML ARCHITECTURE, son associée Madame [H], la MAF, la société QUALICONSULT et son assureur la compagnie AXA FRANCE à la relever et garantir intégralement de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre,

Sur les demandes du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] relatives aux désordres en toiture,

- constater que leur cause n'est pas établie,
- constater que la vétusté est la cause la plus probable,
- constater que ces désordres sont, en tout état de cause, survenus avant la vente du terrain à la société du [Adresse 4] dont la responsabilité ne peut donc pas être retenue,
- débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande sur ce point,

A titre subsidiaire,

- condamner in solidum la société PACO, la MAAF, la société AML ARCHITECTURE, son associée Madame [H], la MAF, la société QUALICONSULT et son assureur la compagnie AXA FRANCE à la relever et garantir intégralement de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre,

Sur les demandes du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] relatives aux désordres affectant le portail et de la reconstitution du local poubelle et des WC communs,

- dire que la relation causale entre les désordres et le chantier n'est pas établie,
- débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande sur ce point,

A titre subsidiaire,

- condamner in solidum la société PACO, la MAAF, la société AML ARCHITECTURE, son associée Madame [H], la MAF, la société QUALICONSULT et son assureur la compagnie AXA FRANCE à la relever et garantir intégralement de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre,

En toute hypothèse,

- condamner in solidum la société PACO, la MAAF, la société AML ARCHITECTURE, son associée Madame [H], la MAF, la société QUALICONSULT et la compagnie AXA FRANCE à la relever et garantir intégralement de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre,

- condamner in solidum la société PACO, la MAAF, la société AML ARCHITECTURE, son associée Madame [H], la MAF, la société QUALICONSULT et la compagnie AXA FRANCE, ou tout succombant à lui verser 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens, avec distraction au profit de Maître HARDOUIN.

*

La clôture de la mise en état du dossier a été ordonnée le 4 janvier 2022, l'affaire plaidée le 12 avril 2022 et mise en délibéré au 14 septembre 2022.

MOTIFS

Seule une demande recevable peut être examinée au fond. Aussi doit-il être statué sur les questions de recevabilité soulevées en l'espèce avant d'apprécier le fond du dossier.

Sur les questions de recevabilité

Les premiers juges ont dit irrecevables les demandes présentées contre la société PACO, ont estimé que Madame [H] et la société AML ARCHITECTURE avaient qualité pour agir, ont rejeté la fin de non-recevoir soulevée par ces dernières contre la MAAF et fondée sur le principe de l'estoppel et ont dit recevables les demandes du syndicat des copropriétaires.

La société AML ARCHITECTURE, Madame [H] et la MAF critiquent le jugement à ces titres. Elles font à titre principal valoir le défaut d'intérêt à agir de la société FONCIERE DI 01/2005, de la SMABTP et du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] à leur encontre, faute de lien contractuel avec le maître d'ouvrage. Elles estiment les conclusions de la MAAF irrecevables pour cause d'estoppel et du fait de l'autorité de la chose jugée de l'ordonnance du juge de la mise en état du 2 mars 2015, confirmée par la Cour par arrêt du 29 janvier 2016. Elles relèvent également des demandes nouvelles en cause d'appel du syndicat des copropriétaires.

La société FONCIERE DI 01/2005, également, s'oppose à ce qu'il soit statué sur les demandes nouvelles en cause d'appel du syndicat des copropriétaires et relève l'estoppel de la part de la MAAF.

Le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], représentant les copropriétaires de l'immeuble sur rue, estime être parfaitement recevable en son action, son syndic étant habilité à ce titre, la MAAF ne justifiant pas de sa non-garantie, Madame [H] étant intervenue sur le chantier, et ses demandes tendant aux mêmes fins que celles soumises aux premiers juges.

La MAAF, assureur de la société PACO, se défend de tout estoppel, estimant pouvoir cumuler les moyens de défense, dès lors qu'ils tendent tous à la même fin, et ici sa non-garantie au profit de la société PACO.

Sur ce,

L'irrecevabilité est une fin de non-recevoir qui sanctionne, sans examen au fond, un défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée (article 122 du code de procédure civile).

Liminaires

Le jugement sera en premier lieu confirmé en ce qu'il a déclaré irrecevable toute demande présentée contre la société PACO, en liquidation judiciaire et non partie en première instance ni en cause d'appel, contre laquelle aucune demande ne peut donc être présentée, au regard des articles 14, 15 et 16 du code de procédure civile et des articles L622-21 et suivants du code de commerce.

La société [Adresse 4], maître d'ouvrage de l'immeuble en fond de cour, a selon les parties présentes en la cause été placée en liquidation judiciaire (extrait Kbis du registre du commerce et des sociétés non communiqué) et Maître [G], son liquidateur, assigné, n'a pas constitué avocat devant la Cour. Il n'est justifié d'aucune déclaration de créance à l'encontre de la société en difficulté, mais aucune demande n'est présentée contre elle ni son liquidateur.

1. sur le défaut d'habilitation du syndic à agir au nom du syndicat des copropriétaires

La société AML ARCHITECTURE, Madame [H] et la MAF opèrent une confusion entre fin de non-recevoir et nullité, soulevant un moyen d'irrecevabilité du fait du défaut d'habilitation du syndic à ester en justice mais, dans la même phrase, estimant que les demandes du syndic doivent être rejetée "car entachées de nullité".

Ainsi que l'ont rappelé les premiers juges, l'habilitation du syndic à agir au nom du syndicat des copropriétaires, par décision de l'assemblée générale des copropriétaires en application de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, n'est pas une cause d'irrecevabilité des demandes du syndicat, mais une condition de validité des actes délivrés en son nom. Le défaut d'habilitation est donc une cause de nullité de l'assignation, dont seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir, et qui en tout état de cause ne peut être examinée que par le juge de la mise en état, conformément aux dispositions de l'article 771 ancien (article 789 nouveau) du code de procédure civile.

Il convient en conséquence de confirmer le jugement qui a déclaré irrecevables les demandes tirées du défaut d'habilitation du syndic à agir au nom du syndicat des copropriétaires, demandes aux fins de nullité qui auraient dû être présentées devant le juge de la mise en état.

Il est à titre surabondant ajouté que le syndicat des copropriétaires n'a pas engagé la procédure au fond devant les premiers juges, mais a lui-même été assigné devant eux par la société FONCIERE DI 01/2005 et a dans ce cadre présenté sa défense et des demandes reconventionnelles, d'une part, et que ledit syndicat justifie de l'habilitation de son syndic à agir par la production de deux procès-verbaux d'assemblées générales de ses copropriétaires des 31 janvier 2018 et 8 juillet 2019 habilitant le syndic à ester et confirmant cette habilitation.

2. sur les demandes nouvelles du syndicat des copropriétaires

L'article 564 du code de procédure civile énonce qu'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.

Le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] est recevable, en cause d'appel, à opérer une réévaluation au vu de

nouveau devis et de l'allongement des délais de ses demandes d'indemnisation présentées devant le tribunal et, ainsi en ses demandes de dommages et intérêts à hauteur de 532.725,69 euros TTC (demande formulée à hauteur de 524.744,30 euros TTC en première instance) au titre des travaux de réfection du réseau d'évacuation et de confortation des fondations, et de 89.772 euros (demande formulée à hauteur de 40.000 euros en première instance) au titre de son préjudice immatériel (pertes de loyers). Ces réclamations correspondent à des demandes déjà présentées devant les premiers juges et, seulement réévaluées, tendent aux mêmes fins que celles qui ont été soumises aux premiers juges. Elles seront examinées au fond.

Le syndicat des copropriétaires ne peut en revanche, sans méconnaître le double degré de juridiction, présenter des demandes d'indemnisation de nouveaux désordres, découverts lors des travaux de reprise de ses canalisations, examinés par l'expert judiciaire Monsieur [A] qui a déposé son rapport le 28 janvier 2019 postérieurement au jugement dont appel, ou encore de désordres découverts au mois de janvier 2020 par la SAS GEOLAB, qu'il a mandatée unilatéralement et qui n'a pas mené ses opérations au contradictoire de l'ensemble des parties.

De telles demandes ne constituent pas une réévaluation des demandes initiales, mais des demandes additives nouvelles justifiées par des découvertes postérieures au jugement entrepris ou par des faits nouveaux, non examinés en première instance, et ne tendent donc pas aux mêmes fins que les demandes initiales. Elles ne sont pas la conséquence ou le complément nécessaire de ces dernières, alors qu'elles nécessitent un nouvel examen au fond des responsabilités qui ne sont pas nécessairement les mêmes.

Le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] sera donc déclaré irrecevable en sa demande de dommages et intérêts présentée pour la première fois en cause d'appel à hauteur de 36.000 euros TTC, au titre de travaux supplémentaires consécutifs à de nouveaux désordres apparus postérieurement au jugement et/ou constatés non contradictoirement.

3. sur l'estoppel et la recevabilité des demandes de la MAAF

L'estoppel est caractérisé par un comportement procédural déloyal du fait d'un changement de position d'une partie, de nature à induire ses adversaires en erreur quant à ses intentions, et peut être sanctionné par l'irrecevabilité des demandes qui présentent des contradictions.

Si la MAAF, assureur de la société PACO a alternativement fait valoir les limites de l'intervention de son assurée, l'absence de désordre, l'absence de lien de causalité entre le désordre allégué et la faute de son assurée, le caractère non justifié des sommes réclamées, le caractère non mobilisable de sa garantie décennale, une non-garantie faute de déclaration du chantier litigieux par l'entreprise, ou encore l'absence de déclaration du montant exceptionnel de son marché par l'assurée, les premiers juges ont à juste titre relevé que l'assureur n'avait pas modifié ses prétentions tendant à contester sa garantie, mais uniquement l'articulation de ses moyens, et que si ses moyens pouvaient se contredire, ils tendaient tous à une même fin.

La multiplication des moyens, par l'adjonction de moyens subsidiaires au cours d'une même instance ou par le développement de moyens nouveaux d'une instance à l'autre, voire en appel, n'est pas interdite et ne constitue pas de

facto un estoppel. Il ne peut être en l'espèce argué d'un comportement de la MAAF de nature à induire les autres parties à l'instance en erreur quant à ses intentions. L'assureur a toujours contesté devoir sa garantie au profit de son assuré, sans qu'il ne soit établi qu'elle ait, pas la multiplication des moyens, cherché à nuire aux autres parties.

Une partie peut en tout état de cause contester à titre principal sa responsabilité et, à titre subsidiaire, contester le montant des dommages et intérêts réclamés sans pour autant, alors, reconnaître sa responsabilité.

Le jugement sera en conséquence confirmé en ce qu'il a rejeté la fin de non-recevoir opposée aux demandes de la MAAF par la société AML ARCHITECTURE, Madame [H] et la MAF, d'une part, et la société FONCIERE DI 01/2005, d'autre part, tirée de l'estoppel.

4. sur l'autorité de la chose jugée de l'ordonnance du 2 mars 2015 confirmée par arrêt du 29 janvier 2016

Madame [H], la société AML ARCHITECTURE et la MAF ne peuvent se prévaloir de l'autorité de la chose jugée de l'ordonnance du juge de la mise en état du 2 mars 2015, condamnant la SMABTP à indemniser la société FONCIERE DI 01/2005 par provision et la MAAF à garantir la SMA, confirmée par arrêt de la Cour du 29 janvier 2016, une telle autorité n'étant pas attachée aux ordonnances de ce magistrat, en application de l'article 775 ancien (794 nouveau) du code de procédure civile.

Le jugement sera en conséquence confirmé en ce qu'il a écarté l'autorité de la chose jugée de ces décisions.

Il est ici précisé que la SMA n'est pas une nouvelle dénomination de la SMABTP, ainsi que l'a retenu le juge de la mise en état et la Cour statuant en appel contre son ordonnance, mais une entité distincte, et que seule la SMABTP, en sa qualité d'assureur DO et assureur CNR de la société [Adresse 4], maître d'ouvrage, est partie en la cause (en première instance comme en appel), ainsi que l'ont retenu les premiers juges.

5. sur la recevabilité des demandes présentées contre la société AML ARCHITECTURE, Madame [H] et la MAF

La qualité à agir est exigée non seulement du demandeur, mais également du défendeur.

Madame [H], architecte, ne conteste pas être intervenue sur le chantier, et la société AML ARCHITECTURE est une entité qui existe, au moins depuis 2006. L'absence de contrat n'empêche aucune partie d'agir sur le fondement de la responsabilité civile délictuelle. Ainsi que le rappellent les premiers juges, l'existence d'un droit invoqué n'est pas une condition de recevabilité de l'action, mais une condition de son succès, examinée au fond.

Il n'y a donc pas lieu de déclarer irrecevables les demandes présentées contre la société AML ARCHITECTURE et contre Madame [H] et le jugement sera confirmé en ce qu'il a rejeté la fin de non-recevoir soulevée par la société AML ARCHITECTURE, Madame [H] et la MAF pour défaut de qualité à agir.

Sur la position de la société AML ARCHITECTURE et de Madame [H] sur le chantier

Les premiers juges ont estimé que la société [Adresse 4], maître d'ouvrage, avait accepté l'exécution des travaux sous la maîtrise d'uvre de Madame [H], qui avait elle-même accepté de poursuivre sa mission pour son compte, et ont écarté la société AML ARCHITECTURE de toute responsabilité, faute de justification d'un contrat conclu avec celle-ci.

Madame [H] (assurée auprès de la MAF) indique avoir assuré la maîtrise d'uvre d'exécution de l'opération litigieuse, exerçant alors sous l'enseigne AML ARCHITECTURE, selon un contrat signé avec la société HARKO, non repris par la société [Adresse 4], avec laquelle elle n'a pas de lien contractuel. Elle affirme que la convention de maîtrise d'uvre conclue avec la société HARKO n'a pas été transférée à la société AML ARCHITECTURE, créée au mois d'avril 2006.

Le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] présente des demandes, indifféremment, contre la société AML ARCHITECTURE et Madame [H].

La société QUALICONSLT présente également des appels en garantie contre la société AML ARCHITECTURE et Madame [H].

La société FONCIERE DI 01/2005, acquéreur de l'immeuble en construction en fond de cour, estime que tant la société AML ARCHITECTURE que Madame [H] sont intervenues en qualité de maîtres d'uvre sur le chantier.

Sur ce,

Le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose (article 1101 du code civil, en sa version applicable en l'espèce, antérieure au 1er octobre 2016, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des obligations). Sauf dans les cas où la loi impose un écrit, les articles 1101 ancien et suivants du code civil n'obligent

pas les contractants à signer un document et le contrat existe par la seule rencontre des volontés des parties.

La société HARKO IMMOBILIER a le 23 juillet 2004 signé une convention de maîtrise d'uvre avec Madame [H].

A cette date, la SCI du [Adresse 4] n'était pas encore constituée, ayant été créée par acte du 18 avril 2005 (avec la société HARKO en qualité d'associée).

Il n'est certes pas justifié d'un avenant portant transfert du contrat de maître d'uvre signé entre Madame [H] et la société HARKO au profit de la société [Adresse 4] qui a poursuivi la maîtrise d'ouvrage du chantier en suite de la société HARKO. Cependant, ainsi que l'ont observé les premiers juges, des courriers et les comptes-rendus de réunions de chantier, rédigés et dressés par Madame [H], laissent apparaître que celle-ci a tout au long des travaux, de démolition et de construction, poursuivi sa mission de maîtrise d'uvre de l'opération litigieuse, permettant à la société [Adresse 4] (et à toute autre partie non contractuellement liée avec elle) de rechercher la responsabilité civile délictuelle de l'architecte exerçant en libéral.

En revanche, si les comptes-rendus mentionnent "Architecture AML" (représentée par "Mr [T]") en qualité de maître d'uvre, il s'agissait alors de l'enseigne sous laquelle Madame [H] (et Monsieur [T]) exerçait sa mission. Il n'est aucunement établi que la SARL AML ARCHITECTURE, qui n'a été créée que le 20 avril 2006 et dont Madame [H] (et Monsieur [T]) sont associés, ait repris le contrat de maîtrise d'uvre à sa charge (et un courrier de Madame [H] adressé le 8 janvier 2008 à la société HARKO démontre même qu'elle a refusé la poursuite de sa mission au nom de cette société).

Les premiers juges ont en conséquence justement écarté la responsabilité de la société AML ARCHITECTURE dans le cadre du chantier de l'espèce, pour n'examiner que celle de Madame [H]. Leur jugement sera confirmé sur ce point.

Sur les demandes du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sur rue

Les premiers juges ont examiné les demandes du syndicat des copropriétaires au titre des désordres consécutifs à l'inondation, les requalifiant pour retenir non le fondement de la responsabilité délictuelle des sociétés [Adresse 4] et FONCIERE DI 01/2005, mais leur garantie au titre de troubles anormaux de voisinage, examinant ensuite la responsabilité délictuelle du maître d'uvre et des entreprises intervenues sur le chantier. Ils ont estimé, au regard des éléments du dossier, que le chantier de l'immeuble sur cour n'était pas à l'origine des débordements intempestifs en caves, à l'origine de l'affouillement du sol et du déchaussement d'une partie des fondations, dus à l'ancienneté et la vétusté du réseau d'évacuation de l'immeuble sur rue, et ont ainsi rejeté toute demande d'indemnisation au titre de travaux de réfection du réseau d'évacuation. Les premiers juges ont en revanche considéré que l'inondation du 8 décembre 2008, entraînant un apport supplémentaire d'eaux chargées, qui se sont infiltrées et ont entraîné dans l'immeuble sur rue des odeurs nauséabondes, constituait un trouble anormal de voisinage, entraînant la garantie de la société FONCIERE DI 01/2005, de la SMABTP au titre de la responsabilité civile de la société [Adresse 4], maître d'ouvrage propriétaire de l'immeuble sur cour, d'une part, et engageant la responsabilité délictuelle de Madame [H] (à hauteur de 30%) et de son assureur la MAF

et de la MAAF, assureur de la société PACO (responsable à hauteur de 70%), d'autre part, tous condamnés in solidum à indemniser le syndicat des copropriétaires à hauteur de 10.000 euros au titre de son préjudice de jouissance. Les premiers juges ont ensuite examiné les demandes du syndicat au titre des désordres consécutifs à la démolition de l'ancien immeuble en fond de cour, sur le fondement des troubles anormaux de voisinage. Ils ont estimé, concernant les désordres affectant la toiture, que seule la garantie de la société FONCIERE DI 01/2005, propriétaire, et de la SMABTP, assureur de la société [Adresse 4] au titre du volet "responsabilité civile du maître d'ouvrage", pouvait être retenue, à l'exclusion de celle des sociétés PACO, CITE ARCHITECTURE et QUALICONSULT et de Madame [H]. Les travaux de reprise ont été estimés à 6.031,33 euros HT. Concernant les autres désordres affectant le portail, le local-poubelles et les WC communs, les premiers juges n'ont pu les imputer aux travaux de construction de l'immeuble sur cour et ont rejeté les demandes d'indemnisation du syndicat des copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], représentant les copropriétaires de l'immeuble sur rue, reproche au tribunal d'avoir rejeté une partie importante de ses demandes, ne tenant pas compte de l'ensemble des éléments du dossier et des circonstances de fait. Il agit contre le propriétaire de l'immeuble sur cour, la société FONCIERE DI 01/2005 sur le fondement de sa responsabilité délictuelle et d'un trouble anormal de voisinage, contre la société AML ARCHITECTURE et Madame [H], assurées par la MAF, qui n'ont pas vérifié le réseau existant avant travaux et conçu un raccordement non conforme, contre la MAAF, assureur de la société PACO, qui n'a pas effectué d'études préalables sur les réseaux existants, et contre la société QUALICONSULT, dont la mission L/LP incluait les VRD. Le syndicat des copropriétaires fait valoir des désordres consécutifs à l'inondation résultant de la construction de l'immeuble sur cour (atteinte aux fondations et au réseau d'évacuation de l'immeuble sur rue), imputable à la société FONCIERE DI 01/2005 et aux constructeurs, puis critique l'évaluation de ses préjudices par l'expert judiciaire, qui n'inclut pas la reprise des dégâts de l'inondation dans les parties privatives. Il produit des devis et reproche à l'expert d'avoir écarté le coût de travaux de confortement des fondations par micropieux. Le syndicat des copropriétaires fait ensuite valoir un trouble de jouissance (préjudice collectif et pertes de loyers) ainsi que des désordres consécutifs à la démolition de l'ancien immeuble en fond de cour (reprise de toiture, local-poubelles et WC communs).

La société FONCIERE DI 01/2005, acquéreur en état futur d'achèvement de l'immeuble en construction en fond de cour, fait valoir l'absence de toute responsabilité de sa part au titre des désordres consécutifs à l'inondation, à la démolition de l'ancien immeuble et l'absence de préjudice immatériel du syndicat des copropriétaires. A titre subsidiaire, elle estime que l'indemnisation du syndicat des copropriétaires ne pourra excéder les sommes retenues par le tribunal et elle présente ses recours en garantie contre la SMABTP, assureur responsabilité du maître d'ouvrage (la société [Adresse 4]), la MAAF (assureur de la société PACO), Madame [H], la société AML ARCHITECTURE et leur assureur la MAF.

La société CITE ARCHITECTURE, maître d'uvre de conception, ne critique pas le jugement qui a écarté sa responsabilité. Avec la compagnie AXA FRANCE, son assureur, ils font en effet valoir l'absence de toute responsabilité de leur part, l'intervention de l'architecte ayant été limitée à la conception architecturale du projet. Subsidiairement, elles estiment le montant des demandes du syndicat des copropriétaires non justifié et présentent des recours contre la société AML ARCHITECTURE, Madame [H] et la MAF, ainsi que la société PACO et la MAAF.

La société AML ARCHITECTURE, Madame [H] et la MAF affirment que la SMABTP a reconnu la nature décennale des désordres, que les engagements du vendeur (la société [Adresse 4]) vis-à-vis des acquéreurs diffèrent de ceux pris avec les constructeurs, que la nature décennale des désordres affectant le réseau d'évacuation des eaux usées et des fissures affectant les murs de la rampe d'accès au parking n'est pas établie, que le syndicat des copropriétaires ne démontre pas la responsabilité délictuelle des constructeurs, rappelant que le réseau d'évacuation de l'immeuble sur rue n'avait fait

l'objet d'aucun entretien depuis sa construction et était vétuste. A titre infiniment subsidiaire, elles soutiennent que le maître d'uvre n'a commis aucune faute mais a été victime d'actes d'immixtion fautive du maître d'ouvrage et présentent des recours en garantie contre la SMABTP assureur décennal et assureur de la société [Adresse 4]. A titre encore plus subsidiaire, la société AML ARCHITECTURE, Madame [H] et la MAF excipent du caractère mal fondé sur recours en garantie de la MAAF sur le fondement décennal, de la prescription du recours de la MAAF sur le fondement quasi-délictuel, du caractère mal fondé du recours de la MAAF sous le régime de la faute prouvée et reprochent au tribunal d'avoir mis hors de cause ledit assureur. Elles se prononcent ensuite sur le retard de mise en 'uvre des travaux réparatoires, le chiffrage des réparations par le syndicat des copropriétaires et son trouble de jouissance.

La société QUALICONSLT, contrôleur technique, concernant les désordres consécutifs à l'inondation du 8 décembre 2008, considère que le syndicat des copropriétaires ne démontre aucun lien de causalité avec les désordres allégués et ne prouve pas sa faute. Concernant les désordres consécutifs à la démolition de l'ancien immeuble en fond de cour, elle observe que seule la SMABTP formulé un recours en garantie contre elle, sans motivation.

La compagnie AXA FRANCE, assureur de la société QUALICONSLT, ne critique pas le jugement, la responsabilité du contrôleur technique n'étant pas engagée à l'égard de la société FONCIERE DI 01/2005 ni du syndicat des copropriétaires et toute demande contre elle devant donc être rejetée. A titre subsidiaire, elle fait valoir les limites contractuelles de sa police.

La MAAF, assureur de la société PACO, conclut au rejet de l'appel du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], alors que le réseau d'évacuation de l'immeuble sur rue était délabré et en état de quasi ruine, de sorte que la responsabilité des intervenants de la construction de l'immeuble sur cour n'est pas engagée. Elle soutient que l'immeuble sur rue a toujours reçu les eaux du bâtiment sur cour (avant que celui-ci ne soit démoli et le nouvel immeuble construit) et regrette l'absence de constat avant sinistre. Elle fait à titre subsidiaire valoir le montant exceptionnel du marché de son assurée et l'absence d'assurance décennale, puis critique le montant des frais de réfection de la rampe d'accès au parking et du réseau d'évacuation. Elle présente enfin ses recours en garantie contre la société AML ARCHITECTURE et la MAF et contre la société QUALICONSLT.

La SMABTP, assureur DO, concernant les désordres affectant l'immeuble sur rue allégués par le syndicat des copropriétaires, affirme que l'inondation de 2008 a été causée par le seul défaut d'entretien et la vétusté du réseau, que le syndic ne démontre pas le lien de causalité entre une prétendue atteinte à la stabilité de l'immeuble sur rue et le chantier de l'immeuble sur cour, que le lien de causalité entre les prétendus désordres en toiture, sur le portail, le local-poubelles et les WC communs, et les travaux en fond de cour n'est pas plus établi. Elle constate ensuite que le syndicat des copropriétaires ne produit aucune pièce au soutien de ses prétentions chiffrées. La SMABTP présente enfin, à titre subsidiaire, ses recours contre la société PACO, la MAAF, Madame [H] et la MAF.

Sur ce,

Le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] n'est en lien contractuel ni avec la société [Adresse 4], maître d'ouvrage de l'immeuble en fond de cour, ni avec la société FONCIERE DI 01/2005, son acquéreur, ni avec aucun des locataires

d'ouvrage, la société CITE ARCHITECTURE et Madame [H], maîtres d'uvre, la société PACO, entreprise générale, et la société QUALICONSLT, contrôleur technique.

Il peut cependant rechercher la garantie du maître d'ouvrage et du propriétaire voisins sur le fondement de la garantie des troubles anormaux de voisinage, ainsi que la responsabilité civile délictuelle des maîtres d'uvre et entreprises.

Le syndicat des copropriétaires dispose en outre d'une action directe contre les assureurs des parties responsables, prévue par l'article L124-3 du code des assurances.

1. sur les demandes d'indemnisation des désordres consécutifs à l'inondation

Sur les désordres, leurs causes et origines

L'expert judiciaire Monsieur [I], désigné dès le mois de novembre 2003 aux fins d'expertise préventive avant le démarrage des travaux de l'immeuble en fond de cour, n'a pas pu examiner les parties communes, et nommant les caves, de l'immeuble sur rue, son syndic n'ayant pas déféré à sa convocation. Ainsi, aucun état des lieux de l'immeuble sur rue avant les travaux litigieux n'a pu être dressé.

Les caves de l'immeuble sur rue ont subi une inondation le 8 décembre 2008.

Les services de la DDEA sont intervenus et ont dès ce 8 décembre 2008 établi un pré-diagnostic constatant un "refoulement chez le riverain" et programmant une intervention de la société "SARP". Un compte-rendu d'intervention du même jour de la DDEA porte la mention : "Le tuyau HP ne passe pas, branchement probablement casser [sic] ou déboîter [sic]". La société CIG est intervenue le 9 décembre 2012 à la demande de la DDEA, pour le pompage des eaux dans les caves et une tentative de dégorgement "sans succès" selon sa fiche de travail de ce jour. La DDEA a établi un nouveau pré-diagnostic le 11 décembre 2008, constatant encore un "refoulement chez le riverain" et programmant l'intervention de la société CIG L'IDEE VERTE. Ladite entreprise est intervenue le même jour pour le dégorgement et sa fiche d'attachement porte la mention : "dégorgement branchement EU pas ovoïde", mention reprise sur le compte-rendu d'intervention d'urgence (curage) de la DDEA dressé ce même 11 décembre 2008.

Monsieur F. [K], technicien de la DEA, a par courriel du 12 décembre 2008 informé le syndic de l'immeuble sur rue que les deux bâtiments - sur rue et en fond de cour - étaient en cause, à l'origine des problèmes, et a précisé que "le plus récent, situé derrière le premier, et [sic] raccordé sur l'assainissement du plus ancien", ce qui constitue une "situation non conforme au règlement départemental dans la mesure où chaque branchement doit être individualisé quant au rejet au réseau départemental". Le technicien évoque "de la laitance de ciment" obstruant une canalisation.

Le rapport d'expertise du 27 février 2009 de la SARL ELEX, missionnée lors du dégât des eaux du mois de décembre 2008 par la compagnie AREAS DOMMAGES, assureur de l'immeuble côté rue, fait état des pompages. L'expert observe que "le bouchon béton obstruant les évacuations du bâtiment rue a été débouché par la DEA" et mentionne "une fissuration importante sur le raccordement du bâtiment cour au bâtiment rue". Le technicien n'a pas observé directement ce point, mais rapporte que "les entreprises en charge de [l'inspection] ont aussi remarqué que les colonnes du bâtiment cour chargées d'évacuer les eaux usées et les eaux vannes étaient raccordées sur les évacuations existantes du bâtiment côté rue". L'expert conclut que "les canalisations du bâtiment côté rue évacuent les eaux souillées, mais ces dernières n'ont pas été dimensionnées pour recevoir les évacuations des deux bâtiments".

Le syndicat des copropriétaires affirme que le bouchon de béton ou de ciment est "exclusivement consécutif aux travaux de l'immeuble sur cour" (souligné dans ses écritures). Ce point n'est pas prouvé avec certitude, mais aucun autre fait n'est susceptible d'expliquer la présence de béton, ou ciment, dans les canalisations à cette date.

Le rapport du 16 mars 2009 de la SA FONDASOL, mandaté sur place par le syndic de l'immeuble sur rue, observe de "nombreux désordres (fissuration des murs, affaissements et déplacements de la structure" affirmant que "la rupture d'un réseau d'assainissement [a] entraîné des infiltrations massives d'eau dans la cave et a provoqué le mouvement des fondations et l'apparition de désordres". Cette conclusion reste cependant non prouvée, alors que les services techniques intervenus sur place au moment de l'inondation, au mois de décembre 2008, ont retiré un bouchon obstruant les canalisations, mais n'ont pas évoqué la rupture de celles-ci. La société FONDASOL indique d'ailleurs qu'il ne sait pas si la déformation du mur de refend est imputable à l'inondation de 2008.

Monsieur [B], pour le cabinet [Y] Architecte, dans une lettre adressée au conseil du syndicat des copropriétaires le 8 mars 2012, affirme qu'"il est visible depuis l'inondation de 2008 que le refend central soutenant la voûte en sous-sol n'a plus ses fondations encastrées dans le terrain et qu'il est suspendu à la voûte qui se disloque peu à peu", conclut que cet affaissement est "dû au compactage hydraulique du sol suite à l'inondation et à la faible qualité du terrain" et craint un "effondrement à plus ou moyen long terme".

Les opérations de la société FONDASOL et de Monsieur [B] n'ont cependant pas été menées en présence de la société [Adresse 4], maître d'ouvrage de l'immeuble en fond de cour, de la société FONCIERE DI 01/2005, son acquéreur, ni d'aucun des intervenants à l'opération de construction dudit immeuble. Non contradictoires et ne tenant pas compte de la situation de l'immeuble sur rue antérieurement aux travaux de l'immeuble en fond de cour, dont l'état des lieux n'a pas pu être dressé en l'absence du syndic de l'immeuble, ne peuvent dans ces circonstances établir avec certitude le lien de causalité entre l'inondation de 2008 et les désordres affectant les fondations ni l'affaissement allégué.

L'expert judiciaire Monsieur [J], dans son rapport du 3 novembre 2013, a pu confirmer le branchement du réseau d'eaux usées de l'immeuble nouveau, en fond de cour, sur le réseau de l'immeuble ancien côté rue. Lors de ses investigations, il a repéré la présence d'un "bouchon de graisse" obstruant la canalisation, et rien n'indique que ce bouchon provenait du chantier ou de l'immeuble voisin. Se prononçant sur les causes de l'inondation survenue dans les caves de l'immeuble sur rue au mois de décembre 2008, l'expert judiciaire estime que leur "élément déclenchant" (souligné dans le rapport) est un apport massif d'eaux pluviales, que l'"élément déterminant" (idem) du phénomène d'inondation est "l'obstruction par un bouchon de graisse du réseau du SDC sur rue" et, enfin que "l'ajout des effluents de l'immeuble neuf a certainement eu une influence sur le volume de l'inondation qu'il est impossible de quantifier exactement", ajoutant que

"la charge des eaux vannes de l'immeuble neuf a manifestement constitué un facteur aggravant des conséquences sanitaires de l'inondation".

Il n'est contesté d'aucune part que le raccordement du réseau d'évacuation de l'immeuble en fond de cour sur celui de l'immeuble sur rue, exécuté sans autorisation des copropriétaires de ce dernier et alors que ce premier réseau n'était plus en capacité d'accueillir le second, méconnaît les articles L1331-1 et suivants du code de la santé publique, relatifs à la salubrité des immeubles et des agglomérations, ainsi que le règlement sanitaire départemental, lesquels exigent un branchement autonome et indépendant de chaque immeuble sur le réseau d'évacuation public.

Ainsi que l'ont retenu les premiers juges, l'inondation du mois de décembre 2008 observée dans les caves de l'immeuble sur rue ne trouve pas son origine dans ce branchement et l'incapacité du réseau de l'immeuble sur rue à supporter les évacuations de l'immeuble de fond de cour, alors même qu'il n'est pas établi que ce branchement ait été nouveau et que l'ancien immeuble de fond de cour à usage d'habitation, démoli, évacuait déjà ses eaux de pluie et eaux usées par un réseau unique raccordé à celui de l'immeuble sur rue (étant ici rappelé qu'à l'origine, les deux immeubles étaient implantés sur une seule et même parcelle et appartenaient au même propriétaire, avant division de ladite parcelle). L'inondation a été déclenchée par de fortes pluies, a été rendue possible par la présence d'un bouchon de graisse et aggravée par les effluents du chantier de l'immeuble voisin, en fond de cour.

Les travaux en fond de cour peuvent donc expliquer, au moins partiellement du fait de l'obstruction des canalisations par les effluents du chantier, l'inondation et ses conséquences (odeurs nauséabondes), mais aucun lien n'est établi entre ce chantier et les désordres affectant les fondations de l'immeuble sur rue.

Sur la responsabilité des constructeurs intervenus sur le chantier de l'immeuble en fond de cour et la garantie de leurs assureurs

Le syndicat des copropriétaires peut rechercher la responsabilité des intervenants sur le chantier de l'immeuble en fond de cour sur le fondement de leur responsabilité délictuelle, étant rappelé que tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer (article 1240 nouveau - 1382 ancien - du code civil) et, ainsi, que tout manquement d'un constructeur à ses obligations contractuelles causant au syndicat, tiers à son contrat, un dommage, l'oblige à réparation.

La société CITE ARCHITECTURE, maître d'œuvre de conception, s'est vue confier une mission strictement limitée à la phase préliminaire à l'obtention du permis de construire. Elle a été mise hors de cause par l'expert Monsieur [J], qui a relevé qu'elle avait tenu compte de l'avis des services techniques de la Ville de [Localité 27]. Aucun élément du dossier ne remet cette conclusion en cause.

Madame [H], exerçant sous l'enseigne AML ARCHITECTURE, n'était pas seulement maître d'œuvre d'exécution sur le chantier. Une partie de sa mission était relative à la conception du projet (études de projet de conception générale,

dossier de consultation des entreprises, mise au point des marchés de travaux) et l'autre de son exécution (visa des études d'exécution, direction des contrats de travaux, assistance aux opérations de réception, dossier des ouvrages exécutés). L'architecte était d'abord tenue d'une obligation générale de moyens, globalement respectée en l'espèce, ainsi que le révèlent ses nombreux courriers (incitant l'entreprise PACO à repérer les anciens réseaux, calculer les diamètres des réseaux en place, respecter les avis de la DEA, etc, prévenant le maître d'ouvrage et lui rappelant l'obligation de l'accord de la copropriété voisine, etc.), étant rappelé qu'elle ne dispose d'aucun moyen de coercition. Madame [H] restait cependant également tenue d'une obligation de résultat quant au respect des normes et règlements. Quand bien même l'avis de la DEA, annexé au permis de construire délivré par la commune, indique que "le raccordement pourra s'effectuer au branchement existant s'il est toujours conforme", avec pose d'un clapet anti-retour (points repris dans la notice de vente de l'immeuble), l'architecte ne pouvait s'abstenir d'une recherche sur ce point, ni, dans le cadre de son devoir de conseil, d'alerter le maître d'ouvrage de la nécessité un réseau d'évacuation distinct pour le nouvel immeuble si le raccordement était impossible. Or elle ne justifie d'aucune vérification, avant même le démarrage des travaux, des réseaux en place, de la capacité du réseau de l'immeuble sur rue d'accepter l'évacuation des eaux usées de l'immeuble nouveau, de l'autorisation des copropriétaires de l'immeuble sur rue de ce faire. Madame [H] fait état de l'immixtion fautive du maître d'ouvrage en termes de délais de chantier, mais n'établit pas la réalité d'interventions directes de celui-ci auprès de l'entreprise, ni ses compétences en matière de construction, ni l'impossibilité pour elle-même de recadrer l'entreprise. La mise en place d'un réseau d'évacuation distinct aurait évité les effluents du chantier de l'immeuble en fond de cour vers le réseau de l'immeuble sur rue, son obstruction et l'inondation. L'expert Monsieur [J], dans son rapport du 3 novembre 2013, évoque la possibilité d'une "forte pression" du maître d'ouvrage pour l'achèvement rapide des travaux et la "solution de facilité" que constituait le raccordement au réseau de l'immeuble sur rue, mais a bien précisé que "l'impasse faite sur le contrôle d'état du réseau du SDC est explicable dans la pratique d'un chantier mais constitue néanmoins une faute professionnelle", estimant sa responsabilité "lourdement engagée". Madame [H] n'apporte aucun élément de nature à contredire les conclusions expertales, et les premiers juges ont à juste titre retenu sa responsabilité délictuelle vis-à-vis du syndicat des copropriétaires de l'immeuble voisin.

La MAF, partie à l'instance, ne verse pas sa police d'assurance aux débats (conditions générales et particulières), ni même une attestation. Elle ne dément cependant pas être l'assureur de Madame [H], architecte. Si elle conteste la responsabilité de son assurée, elle n'oppose ni non-garantie au titre de sa responsabilité civile professionnelle, ni exclusion de garantie au profit de son assurée. Il en est pris acte et le jugement sera confirmé en ce qu'il a condamné la MAF à garantir Madame [H] des condamnations prononcées contre elle, dans les limites contractuelles de sa police opposables erga omnes, s'agissant de la mise en 'uvre d'une garantie non obligatoire.

La société PACO, en liquidation judiciaire, n'est pas partie en la cause. Mais la garantie de son assureur est appelée et sa responsabilité doit donc être examinée. Entreprise générale, elle était obligée, par le CCTP, de vérifier la capacité de transit du réseau d'assainissement, et donc de contrôler, préalablement à l'engagement des travaux, le réseau en place et, en cas d'impossibilité d'un tel contrôle, d'en alerter le maître d'uvre ou le maître d'ouvrage. L'expert Monsieur [J] ajoute que dans le cadre de son devoir de conseil l'entreprise professionnelle aurait dû alerter le maître d'uvre ou le maître d'ouvrage du "caractère inapproprié de la décision de raccorder son ouvrage au réseau ancien". Quand bien même l'ancien réseau d'évacuation de l'immeuble en fond de cour, démoli et objet d'une reconstruction, était déjà relié au réseau de l'immeuble sur rue, point évoqué mais qui n'a pu être prouvé en l'absence de constat de l'état des lieux antérieur, les nouveaux travaux en fond de Cour modifiaient la situation de fait et de droit. L'expert conclut que "la responsabilité de PACO, parmi les entreprises, est seule et lourdement engagée". L'entreprise, tenue d'une obligation de résultat vis-à-vis du maître d'ouvrage, est responsable d'une exécution "contraire aux stipulations contractuelles et aux règles de l'art". Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a retenu la responsabilité de l'entreprise.

La garantie décennale de la MAAF, assureur de la société PACO, ne peut être recherchée par le syndicat des

copropriétaires, l'entreprise n'étant aucunement tenue d'une telle garantie vis-à-vis des tiers au chantier. Le syndicat peut en revanche rechercher la garantie civile professionnelle accordée à l'entreprise par l'assureur. Si celui-ci ne communique pas les conditions particulières de sa police, il verse aux débats sa "PROPOSITION D'ASSURANCE / ASSURANCES CONSTRUCTION", datée du 30 septembre 2005. L'article L112-2 alinéa 6 du code des assurances dispose certes que la proposition d'assurance n'engage ni l'assuré ni l'assureur. Ces dispositions ne concernent cependant que la proposition de l'assureur lui-même et non sa version signée par l'assuré. La signature de la proposition par le représentant de la société PACO lui confère en effet une valeur contractuelle. Signée et portant les mentions suffisantes, la proposition s'apparente à des conditions particulières. La souscription d'un contrat d'assurance par la société PACO auprès de la MAAF est d'ailleurs confirmée par la production (par Madame [H] et la MAF) d'une attestation d'assurance de la MAAF concernant un "contrat Multirisque Professionnelle" couvrant la responsabilité civile de l'entreprise. La proposition de l'assureur vise expressément, en titre, les "conventions spéciales n°5", dont l'entreprise, par l'apposition de sa signature, a reconnu avoir reçu un exemplaire et "en avoir pris connaissance". Ces conventions spéciales visent quant à elle non seulement la garantie légale décennale rendue obligatoire par l'article L241-1 du code des assurances, mais également et plus généralement le contrat Multirisque Professionnelle. Les garanties souscrites par la société PACO couvrent ainsi les dommages aux existants après réception (article 5.1 des conventions spéciales). Mais une mention au titre des définitions concerne les travaux de bâtiment d'un montant exceptionnel, précisant, en caractères gras, que les travaux pour lesquels le montant du marché de l'assuré comptant plus de six salariés (ainsi que cela est le cas de la société PACO) dépasse 914.695 euros HT doivent être déclarés à l'assureur "dès la remise [du] devis, avant toute intervention sur le chantier" et faire l'objet de la souscription d'une "garantie spécifique". Une telle clause ne vide pas le contrat de sa substance et n'est pas nulle, permettant à l'assureur d'apprécier le risque à sa juste importance et de le couvrir ensuite à sa juste mesure. L'absence de déclaration d'un marché exceptionnel ne peut enfin pas être sanctionnée par une réduction proportionnelle de prime sur le fondement de l'article L113-9 du code des assurances, alors que le contrat d'assurance prévoit clairement, dans ce cas, la souscription d'un contrat distinct, spécifique, dont les conditions de mobilisation sont nécessairement différentes. Le marché de la société PACO n'est certes pas versé aux débats (le maître d'ouvrage et l'entreprise, en liquidation judiciaire, ne sont pas parties à l'instance) et la seule pièce communiquée, la situation de travaux n°15 du 30 novembre 2006 de l'entreprise, appelle le paiement de la seule somme de 793.511,52 euros HT. Mais les travaux n'étaient à cette date pas terminés et la situation de travaux mentionne un montant total de marché de 1.062.590,89 euros HT que l'importance du chantier ni aucun élément du dossier ne peuvent contredire. Le marché de la société PACO dépassant le montant maximum prévu aux conventions spéciales, la MAAF, qui n'a reçu aucune déclaration de marché exceptionnel et n'a donc délivré aucune garantie spécifique, ne peut donc être tenue de garantir la société PACO, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges. Cette non-garantie est opposable erga omnes. Le jugement sera en conséquence infirmé de ce chef et, statuant à nouveau, la Cour débouterà le syndicat des copropriétaires et tout appelant en garantie de toute demande contre la MAAF.

La société QUALICONSULT était investie des missions de base L, relative à la solidité des ouvrages et éléments d'équipement indissociables, et SH, relative à la sécurité des personnes dans les bâtiments d'habitation, et de la mission complémentaire Hand, relative à l'accessibilité des constructions pour les personnes handicapées. L'expert Monsieur [J] retient sa responsabilité, indiquant qu'"il n'est pas plausible que QUALICONSULT n'ait pas été destinataire du CCTP et de son annexe « Gros-œuvre »" et qu'il était dès lors "à même de comprendre quelle était l'alternative quant au transit des eaux de l'immeuble nouveau, et de saisir l'aspect crucial de ce choix, dans un domaine qui le concernait contractuellement puisque sa Mission L/LP incluait les VRD ainsi que les éléments d'équipement s'y rattachant". Les constatations et conclusions de l'expert ne lient cependant pas le juge (article 246 du code de procédure civile). Or, ainsi que l'a justement rappelé le tribunal, le contrôleur technique n'est tenu que dans les limites de ses missions et n'est ni maître d'œuvre, ni bureau d'études techniques. Le CCTP prévoyait un réseau d'évacuation distinct, et l'examen des dysfonctionnements de ce réseau relève d'une mission F, relative au fonctionnement des installations, non confiée au contrôleur technique. Au regard de ces éléments, les premiers juges ont justement écarté la responsabilité de la société QUALICONSULT du chef des inondations de 2008 vis-à-vis du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sur rue.

La responsabilité de la société QUALICONSLT n'étant pas engagée, il n'y a pas lieu à examiner, sur ce point, de la garantie de la compagnie AXA FRANCE, son assureur. Le jugement sera confirmé en ce qu'il n'a pas retenu celle-ci.

Sur la responsabilité de la société [Adresse 4] et la garantie de son assureur

La société [Adresse 4] a acquis l'immeuble côté cour en 2005, a entrepris sa démolition et a vendu en état futur d'achèvement l'immeuble dont elle a entrepris la construction. En sa qualité de maître d'ouvrage de l'opération, ayant le contrôle de l'immeuble pendant les travaux, elle peut voir sa garantie engagée - sans faute - par le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], dès lors que le fonds se trouve à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage subis par l'immeuble côté rue.

Or l'expert judiciaire Monsieur [J], non contredit sur ce point, a pu expliquer que si les travaux intervenus sur l'immeuble en fond de cour ne sont pas l'élément déclenchant, ni l'élément déterminant des inondations du mois de décembre 2008, ils ont constitué un facteur aggravant permettant lesdites inondations, lesquelles caractérisent un trouble anormal de voisinage. Il a ainsi été établi que les inondations survenues au mois de décembre 2008 dans l'immeuble sur rue sont en lien direct au moins partiel avec les travaux de l'immeuble voisin, aggravant de la situation. Constituant un trouble anormal, ils engagent la garantie de la société [Adresse 4] à l'égard du syndicat des copropriétaires. Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a retenu l'existence de ce trouble anormal de voisinage imputable au maître d'ouvrage des travaux de l'immeuble côté cour.

La société [Adresse 4] a été placée en liquidation judiciaire et aucune condamnation ne peut être prononcée contre elle, faute de justification des déclarations de créances entre les mains de son liquidateur. Son assureur, la SMABTP (police "constructeur non réalisateur") conteste la responsabilité de son assurée et l'indemnisation accordée au syndicat des copropriétaires, mais non sa garantie, quand bien même celle-ci est ici appelée sur le fondement d'un trouble anormal de voisinage. L'assureur ne verse aux débats que son attestation d'assurance au profit du maître d'ouvrage, mais non la police d'assurance elle-même (conditions particulières et générales). Il est pris acte de ces éléments et le jugement sera confirmé en ce qu'il a condamné la SMABTP à garantir la société [Adresse 4] des condamnations prononcées contre elle, sans préjudice de l'examen de ses recours contre les parties responsables.

Sur la responsabilité de la société FONCIERE DI 01/2005

Tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer (article 1240 du code civil).

Sur ce fondement, le syndicat des copropriétaires ne saurait rechercher la responsabilité de la société FONCIERE DI 01/2005, certes propriétaire de l'immeuble en fond de cour (acquis en état futur d'achèvement en 2005), mais non maître d'ouvrage de l'opération de destruction de l'immeuble existant et de construction de l'immeuble neuf, dont seule la société [Adresse 4] avait le contrôle. Il n'est en effet démontré aucune faute personnelle de l'acquéreur de l'immeuble en

construction, qui, n'y ayant pas participé, ne peut se voir imputer des erreurs de maîtrise d'ouvrage ni des erreurs de conception ou de construction. Le jugement a ainsi à juste titre écarté la responsabilité délictuelle de la société FONCIERE DI 01/2005.

Il ne peut non plus, sur ce fondement de sa responsabilité délictuelle, être reproché à la société FONCIERE DI 01/2005 d'avoir continué d'utiliser le réseau d'évacuation raccordé au réseau de l'immeuble sur rue en méconnaissance de l'obligation, notamment réglementaire, d'un raccordement direct et indépendant au réseau public, alors que, sur ce point, une instance judiciaire était en cours et des opérations d'expertise nécessaires, la solution réparatoire étant contestée dans sa méthode et son montant, une mesure préventive étant par ailleurs indispensable au regard des avoisinants'

Ensuite, la société FONCIERE DI 01/2005, qui a acquis en état futur d'achèvement l'immeuble de fond de cour, bénéficie certes d'une servitude de passage établie par acte du 14 septembre 2000 entre le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4]) et la société IMMOSPORT, transmise aux propriétaires successifs. L'acte de vente en état futur d'achèvement dressé le 1er septembre 2005 au profit de la société FONCIERE DI 01/2005 rappelle cette servitude, obligeant son bénéficiaire, s'il "venait par son propre fait à dégrader l'assiette foncière sur laquelle s'exerce cette servitude de passage", à "la remettre en son état et à ses frais exclusifs". Mais alors que la société FONCIERE DI 01/2005 n'est pas maître d'ouvrage des travaux en fond de cour et n'a pas dégradé de son propre fait le fonds voisin appartenant au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], ce fondement ne peut soutenir l'action dudit syndicat.

En revanche, la société FONCIERE DI 01/2005 peut voir sa garantie engagée - sans faute - par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sur rue, dès lors que le fonds dont elle est propriétaire, en fond cour, se trouve à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage subis par l'immeuble côté rue.

Or, ainsi que cela a été retenu plus haut, si les travaux intervenus sur l'immeuble en fond de cour ne sont pas l'élément déclenchant, ni l'élément déterminant des inondations du mois de décembre 2008, ils ont constitué un facteur aggravant permettant lesdites inondations, lesquelles caractérisent un trouble anormal de voisinage et engagent à ce titre la garantie de la société FONCIERE DI 01/2005 à l'égard du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4]. Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a retenu l'existence de ce trouble anormal de voisinage imputable à la société FONCIERE DI 01/2005.

Sur la propre responsabilité du syndicat des copropriétaires

Si les sociétés [Adresse 4] et FONCIERE DI 01/2005, en qualité de voisins, Madame [H] et la société PACO, sur un fondement délictuel, peuvent voir leur responsabilité engagée vis-à-vis du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sur rue, au titre des inondations survenues au mois de décembre 2008 et de leurs conséquences, leur responsabilité ne peut être pleine et entière et l'ensemble des désordres allégués par le syndicat des copropriétaires ne peut leur être imputé.

Les opérations d'expertise ont en effet mis en lumière le mauvais état de l'immeuble sur rue.

Une facture de l'entreprise générale de maçonnerie M. [R] du 9 novembre 1994 révèle certes que des travaux de "réfection du réseau d'évacuation des eaux usées" ont été effectués dans l'immeuble situé [Adresse 4], pour un coût de 63.213,80 francs TTC, mais ne renseigne pas sur la nature exacte ni l'ampleur desdits travaux. Il n'est pas non plus établi que ces travaux aient concerné l'immeuble sur rue, alors qu'à l'époque la parcelle n'était pas encore divisée et n'appartenait en tout état de cause pas encore à la société IMMOSPORT, qui n'a acquis la parcelle du fond, cadastrée AB n°[Cadastre 7], issue de la division de la parcelle AB n°[Cadastre 5], qu'en 2000.

Il n'est ensuite justifié d'aucuns travaux après cette date, ni d'aucun entretien régulier des canalisations.

Ainsi que l'observent justement les premiers juges, l'absence de toute mention de désordre sur le réseau d'évacuation de l'immeuble sur rue dans les procès-verbaux d'assemblées générales tenues entre 2000 et 2007 ne constitue une preuve ni de l'absence de tout sinistre sur ce réseau, seuls des travaux importants, mais non d'entretien, faisant l'objet de votes par les copropriétaires, ni de l'entretien desdits réseaux.

Dans le cadre de l'expertise préventive confiée à Monsieur [I] (rapport du 10 février 2005), alors sollicitée par la société IMMOSPORT encore propriétaire de l'immeuble en fond de cour et envisageant les travaux, l'expert n'a pu examiner l'immeuble côté rue, en l'absence de son syndic pourtant convoqué, et n'a pu se prononcer sur l'apparition de fissures du fait des travaux de démolition. Ainsi, aucun constat contradictoire de l'état des lieux, et notamment du sous-sol de l'immeuble sur rue, n'a été dressé avant le démarrage des travaux (démolition et construction) de l'immeuble en fond de cour.

Monsieur [V], expert missionné à la demande de la commune de [Localité 27] en suite de l'inondation du mois de décembre 2008 par le tribunal administratif aux fins de constat d'un péril, a d'emblée constaté que "l'immeuble sur rue n'est pas en bon état d'entretien pour les parties communes" (rapport du 14 janvier 2009). Il a précisé que "la vétusté des canalisations de l'immeuble sur rue est la cause des débordements intempestifs en caves et qui sont à l'origine de l'affouillement du sol par ailleurs très meubles et qui a déchaussé une partie des fondations". Des photographies sont annexées à ce rapport.

L'immeuble sur rue a fait l'objet en 2009 d'un examen en vue de travaux de confortement. Un rapport non signé mais portant le cachet de Monsieur [Y], architecte, est daté du 18 août 2009. Ses opérations n'ont pas été menées au contradictoire des intervenants sur le chantier de l'immeuble en fond de cour, parties en la présente cause. L'architecte indique que le bâtiment a été construit au début du XXème siècle et qu'il a "été rénové il y a moins de 10 ans". Aucun élément n'est cependant communiqué concernant cette rénovation, son leur objet ni son ampleur. L'architecte fait état d'un "désordre occasionné aux fondations [provenant] d'infiltrations dues à la rupture de canalisation d'EU", ce qui laisse entendre que le réseau d'évacuation de l'immeuble sur rue était défectueux sans que ceci ne puisse être imputé avec certitude aux seuls travaux de l'immeuble en fond de cour. Le syndicat des copropriétaires ne justifie pas de la réalisation travaux de confortement alors envisagés et évoqués par l'architecte. Les premiers juges ont ici justement relevé qu'il n'était pas justifié de la rénovation du réseau d'assainissement alors envisagée.

Monsieur [J], expert missionné en suite de l'inondation de 2008, constate dans son rapport du 3 novembre 2013 que le réseau de l'immeuble sur rue est "ancien, délabré et mal entretenu" et "en tout cas de figure, susceptible de cesser d'être fonctionnel à tout moment". L'expert indique que l'inondation a constitué un "épisode paroxystique d'une pathologie d'évolution lente par infiltrations en provenance d'un dispositif d'assainissement en état de quasi ruine". Ainsi, si le volume des eaux usées et pluviales provenant de l'immeuble neuf construit en fond de cour a participé à l'inondation "en tant que facteur aggravant", "l'afflux de matières solides a déséquilibré le « pré-traitement » bactérien, qui était malgré tout effectif dans les cuves délabrées du dispositif privatif du SDC sur rue". Ainsi, "l'inondation a donc été provoquée, en grande partie du moins, par l'apport excédentaire des eaux, pluviales notamment, de l'immeuble neuf, mais n'est à l'origine ni du délabrement du réseau d'assainissement de l'immeuble sur rue, ni de la faiblesse constatée de ses fondations".

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sur rue garde en conséquence une part importante de responsabilité quant à l'état de ce bâtiment.

Sur la réparation des préjudices subis par le syndicat des copropriétaires et le partage de responsabilité

Au vu de ces éléments, en l'absence d'état des lieux antérieur au démarrage des travaux en fond de cour (du fait de la carence du syndic de l'immeuble sur rue), au vu de l'état de vétusté du réseau de canalisations de l'immeuble sur rue dont il n'est justifié ni de l'entretien ni de la réparation, et au regard en conséquence de l'absence de lien de causalité établi entre l'ensemble des désordres allégués et l'opération de construction en fond de cour, si le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] peut solliciter de l'assureur de la société [Adresse 4], de la société FONCIERE DI 01/2005, de Madame [H] et de la MAF (ainsi que de la société PACO si elle avait été in bonis et correctement assurée) la réparation des conséquences directes de l'inondation de 2005, il ne peut réclamer leur condamnation au titre de la reprise des fondations en sous-uvre par micropieux, de la réalisation d'un réseau d'évacuation neuf ni du remboursement des frais d'investigation.

Ainsi, au regard de l'absence de lien certain, établi entre les travaux de démolition et construction de l'immeuble en fond de cour et les désordres observés sur l'immeuble sur rue, affectant ses fondations et faisant craindre un effondrement, d'une part, et affectant son propre réseau d'évacuation, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] ne peut réclamer aux constructeurs de l'immeuble voisin la réparation de ces désordres. Il convient en conséquence de confirmer le jugement qui a débouté le syndicat des copropriétaires de ses demandes d'indemnisation présentées à hauteur de 524.744,30 euros TTC (somme portée à 532.725,69 euros TTC à hauteur de Cour) au titre des travaux de réfection du réseau d'évacuation et de confortation des fondations, et de 56.613,89 euros au titre des frais d'investigation.

Le jugement sera en conséquence confirmé en ce qu'il a débouté le syndicat de des demandes présentées à ces titres.

Le syndicat des copropriétaires doit en revanche être indemnisé du trouble anormal de voisinage subi.

Le trouble dû à l'inondation survenue au mois de décembre 2008, dont les travaux de l'immeuble en fond de cour ont constitué une cause aggravante, a empêché les occupants de l'immeuble d'y accéder et d'en faire usage et a entraîné jusqu'aux opérations de pompage, débouchage et curage des odeurs nauséabondes observées par l'expert judiciaire, remontant des caves vers les parties communes de l'immeuble, dans la cage d'escalier et jusqu'au deuxième étage, faisant ainsi courir aux occupants de l'immeuble un risque sanitaire certain. Le syndicat des copropriétaires justifie donc d'un préjudice de jouissance uniformément éprouvé par l'ensemble des copropriétaires et occupants de l'immeuble et dont il peut solliciter réparation. Le syndicat des copropriétaires ne justifie pas de la persistance du trouble "pendant les années qui ont suivi". Au regard de ces éléments et tenant compte de la propre responsabilité du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sur rue, les premiers juges ont justement évalué à 10.000 euros (et non à 40.000 euros, tel que sollicité) ce poste de préjudice. Le jugement sera donc confirmé en son évaluation. Le jugement sera également confirmé en ce qu'il a rejeté toute demande du syndicat des copropriétaires, réclamant une indemnité pour "faire face à la demande d'indemnisation de la SCI JEAN GABRIEL concernant l'indemnisation de la perte de loyers pour le local commercial dont elle est propriétaire et constituant le lot n°2 de l'immeuble sur cour à hauteur de 49.772 €", aucun élément tangible n'étant versé aux débats démontrant la réalité et le montant du préjudice subi par ce copropriétaire, sa prise en charge par le syndicat, ni son lien avec l'inondation de 2008.

Aucun élément du dossier ne permet de remettre en cause le partage de responsabilité retenu par les premiers juges dans le cadre de la contribution définitive des parties à la dette, justifié par les missions de chacun et leurs manquements et fautes respectifs, le maître d'ouvrage (ou, ici, son assureur la SMABTP) et le propriétaire de l'immeuble (la société FONCIERE DI 01/2005) n'ayant commis aucune faute et disposant d'un recours intégral contre les constructeurs fautif, à hauteur de 30% pour Madame [H], architecte assurée auprès de la MAF, et de 70% pour la société PACO. Si ce partage doit donc être confirmé, il devra cependant, sur infirmation, exclure la garantie de la MAAF au profit de la société PACO, non retenue par la Cour. Aucune condamnation ne pouvant en l'espèce être prononcée contre la société PACO, en liquidation judiciaire, ce partage reste mentionné à titre indicatif.

2. sur les demandes d'indemnisation au titre des désordres consécutifs à la démolition de l'ancien immeuble en fond de cour

Sur les désordres, causes et origines

Au-delà de l'inondation, dont les travaux de construction de l'immeuble en fond de cour ont été un facteur aggravant, l'expert judiciaire Monsieur [J] a dans son rapport du 3 novembre 2013, observé, sur la toiture de l'immeuble sur rue, un déchirement en rive des éléments de zinc et le mauvais état du chevronnage, désordres provoqués "lors de la démolition du bâtiment préexistant exécutée par la Société IDF DEMOLITION", étant ici précisé que les deux bâtiments avaient à l'origine un mur mitoyen. Le jugement sera confirmé de ce chef.

L'expert judiciaire expose en revanche être dans l'impossibilité de rapporter la preuve du lien entre les travaux de construction de l'immeuble sur cour et le mécanisme hors d'usage du portail d'entrée. Le syndicat des copropriétaires n'apporte aucun élément de preuve de ce lien. Le jugement sera en conséquence confirmé en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande présentée au titre de la reprise du portail.

Concernant le local-poubelles et des WC communs, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, l'expert judiciaire a bien observé leur disparition du fait des travaux de démolition en fond de cour. Evoquant le caractère regrettable de cette disparition, l'expert indique que "l'accès des voitures à la cour aurait été plus malaisé qu'actuellement si cet édicule avait été conservé" mais constate que le syndicat des copropriétaires ne présente pas de demande précise et argumentée à ce sujet. Cependant, la destruction de biens appartenant au syndicat des copropriétaires, qui n'est contestée d'aucune part dans sa réalité et dont il n'est pas établi qu'elle fût prévue et autorisée par ce dernier, constitue un préjudice certain pour lui, indemnisable. Le jugement sera en conséquence infirmé en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de toute demande de ce chef.

Sur la responsabilité des constructeurs

Les premiers juges ont à juste titre relevé que les responsabilités de la société CITE ARCHITECTURE, maître d'uvre de conception, de Madame [H], maître d'uvre d'exécution, ou encore de la société QUALICONSLT, contrôleur technique qui n'a reçu aucune mission relative aux avoisinants, n'avaient été mis en lumière ni par l'expert judiciaire, ni par le syndicat des copropriétaires comme étant à l'origine des désordres en toiture de l'immeuble sur rue, de la démolition de son local poubelles et des WC communes.

Ainsi que l'ont également observé les premiers juges, il n'est pas non plus démontré que les désordres en toiture et la démolition du local poubelles et des WC puissent être reliés aux prestations de construction confiées à la société PACO, alors que seuls les travaux de démolition de l'immeuble ancien en fond de cour sont ici en cause, exécutés par la société IDF DEMOLITION, non partie à l'instance.

Les premiers juges ont en conséquence à juste titre débouté le syndicat des copropriétaires de toute demande d'indemnisation, au titre de la reprise de la toiture du bâtiment sur rue, de la disparition du local-poubelles et des WC communs, présentée contre Madame [H] et son assureur la MAF, la MAAF assureur de la société PACO, la société QUALICONSLT et son assureur la compagnie AXA FRANCE. Le jugement sera confirmé sur ce point.

Sur la responsabilité du maître d'ouvrage et du propriétaire de l'immeuble en fond de cour

Les désordres observés en toiture de l'immeuble sur rue ainsi que la démolition du local-poubelles et des WC communs, imputables aux travaux de démolition de l'immeuble de fond de cour, constituent indéniablement un trouble excédant, pour le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4], les inconvénients normaux de voisinage.

Les premiers juges ont en conséquence à juste titre retenu la garantie, à ce titre, due par la société [Adresse 4], maître d'ouvrage de l'opération de démolition en cause (et, ici, de son assureur la SMABTP). Le jugement sera confirmé de ce chef.

En revanche, alors que la société FONCIERE DI 01/2005 a acquis l'immeuble de fond de cour en état futur d'achèvement,

elle ne peut être considérée comme propriétaire que du seul immeuble nouveau bâti, mais non de l'ancien, qui a fait l'objet de la démolition. Elle ne peut, de ce fait, être tenue à garantie du trouble anormal de voisinage (désordres en toiture et démolition du local-poubelles et des WC communs) causé par la démolition d'un ouvrage dont elle n'était pas propriétaire. Le jugement sera en conséquence infirmé en ce qu'il a retenu la garantie de la société FONCIERE DI 01/2005 en sa qualité de voisin du syndicat des copropriétaires et l'a condamnée à indemniser ce dernier des conséquences préjudiciables de la démolition de l'immeuble en fond de cour.

Sur la propre responsabilité du syndicat des copropriétaires

Observant les désordres sur la toiture de l'immeuble sur rue, l'expert a su distinguer ceux qui ont été occasionnés par les travaux de démolition de ceux qui sont imputables à la vétusté de l'immeuble. Il n'y a donc pas lieu d'évoquer plus avant la responsabilité du syndicat des copropriétaires.

Sur la réparation et le partage de responsabilité

Le jugement sera confirmé en ce qu'il a chiffré le montant des travaux de reprise de la toiture strictement liés aux désordres subis du fait de la démolition de l'immeuble voisin tel qu'évalué par l'expert judiciaire à hauteur de 6.031,33 euros HT, augmentée de la TVA au taux applicable au jour du jugement, au vu du devis qui lui a été communiqué, le syndicat des copropriétaires ne démontrant pas que la somme effectivement versée entre les mains de la SAS ZANIER à hauteur de 14.141,25 euros TTC corresponde aux seuls travaux de reprise des désordres liés à la démolition de l'immeuble en fond de cour.

La Cour évaluera ensuite à la seule somme de 9.874,29 euros TTC les travaux de reconstruction du local-poubelles et des WC communs de la cour, selon devis estimatif de la SAS FONDAMENTAL BTP du 27 novembre 2013. Si le syndicat des copropriétaires évoque dans ses écritures un coût de 15.496,80 euros TTC, il n'en justifie pas, d'une part, et ne présente en tout état de cause au dispositif de ses conclusions qu'une demande à hauteur conforme au devis précité, d'autre part.

Ainsi, statuant à nouveau en suite de l'infirmité de la condamnation prononcée à l'encontre de la société FONCIERE DI 01/2005 au titre de la reprise de la toiture et ajoutant au jugement pour tenir compte de l'indemnisation due au titre de la reconstruction du local-poubelles et des WC communs détruits, la Cour condamnera la seule SMABTP, en sa qualité d'assureur de la société [Adresse 4], à payer au syndicat des copropriétaires lesdites sommes de 6.031,33 euros HT, outre la TVA, au titre des travaux de reprise de la toiture, et de 9.874,29 euros TTC au titre de la reconstruction du local à poubelles et des WC commun, avec intérêts au taux légal à compter du jugement et jusqu'à parfait paiement et capitalisation des intérêts dus au moins pour une année, conformément aux termes de l'article 1154 ancien (1343-2 nouveau) du code civil.

Seule la responsabilité de la société [Adresse 4] étant retenue, du chef d'un trouble anormal de voisinage, il n'y a pas lieu d'examiner les recours en garantie et de partager les responsabilités définitives.

Sur les demandes de la société FONCIERE DI 01/2005

Les premiers juges ont estimé que le réseau d'assainissement de l'immeuble construit sur cour neuf raccordé au dispositif existant ancien de l'immeuble sur rue non en état de le recevoir était, de par sa défaillance, affecté par un désordre relevant de la garantie décennale du vendeur en état futur d'achèvement, la société [Adresse 4], et des locataires d'ouvrages, la société PACO, Madame [H], architecte maître d'œuvre d'exécution, mais non de la garantie de la société CITE ARCHITECTURE, maître d'œuvre de conception, ni de la société QUALICONSULT, contrôleur technique. Les juges ont ensuite retenu la garantie de la SMABTP, assureur CNR de la société [Adresse 4], de la MAAF, assureur de la société PACO, et de la MAF, assureur de Madame [H]. Ils ont repris l'évaluation provisionnelle des travaux de réparation retenue par le juge de la mise en état dans son ordonnance du 2 mars 2015 confirmée en cause d'appel, à hauteur de 267.197,14 euros TTC, y ajoutant les frais d'intervention de pompage jusqu'au mois de novembre 2016 à hauteur de 93.387,68 euros TTC. Ils ont ensuite statué sur les recours entre les parties, considérant que la SMABTP était, en sa qualité d'assureur dommages-ouvrage ayant réglé la somme de 269.347,52 euros TTC, subrogée dans les droits de la société [Adresse 4], que l'action de la MAAF à l'encontre de Madame [H] et de la MAF n'était pas prescrite, que la responsabilité définitive de la société [Adresse 4] ne pouvait pas être retenue. La responsabilité finale de Madame [H], assurée par la MAF, a été retenue à hauteur de 30%, celle de la société PACO, assurée par la MAAF, à hauteur de 70%.

La société FONCIERE DI 01/2005, acquéreur en état futur d'achèvement de l'immeuble construit en fond de cour, rappelle la décision du juge de la mise en état, juge de l'évidence, confirmée en appel. Elle estime que la société [Adresse 4], vendeur, voit sa responsabilité engagée chaque fois que surviennent des désordres. Elle ne critique pas le jugement en ses dispositions relatives à la non-conformité du réseau d'assainissement, les désordres l'affectant étant de nature décennale, répétés depuis 2008 jusqu'en 2016 et indiquant avoir procédé à la réparation du réseau, aux frais avancés de la SMABTP en exécution de sa condamnation provisionnelle à ce faire. Elle ajoute avoir exposé un certain nombre de frais de pompage consécutivement au sinistre.

La SMABTP, assureur DO et assureur CNR de la société [Adresse 4], considère également que les désordres affectant le réseau d'assainissement de l'immeuble étaient de nature décennale et exerce ses recours contre les locataires d'ouvrage responsables, la société PACO, entreprise générale assurée auprès de la MAAF, les sociétés AML ARCHITECTURE puis Madame [H], maîtres d'œuvre assurées auprès de la MAF, et la société QUALICONSULT, contrôleur technique assurée auprès de la compagnie AXA FRANCE. Elle soutient, à l'instar des premiers juges, que la responsabilité du maître d'ouvrage ne peut être retenue.

La société CITE ARCHITECTURE, maître d'œuvre de conception, ne critique pas le jugement qui a écarté sa responsabilité, sa mission étant étrangère à la survenance des désordres constatés. Elle critique à titre subsidiaire le montant des demandes présentées.

Madame [H], maître d'œuvre d'exécution, et son assureur la MAF, affirment que la SMABTP a reconnu sa garantie en qualité d'assureur dommages-ouvrage, que l'absence d'ouvrage est à l'origine du sinistre en cause, que les engagements du vendeur vis-à-vis des acquéreurs diffèrent des engagements pris avec les constructeurs, rappellent les termes de l'article 1792 du code civil, estiment que le tribunal n'a pas suffisamment motivé sa décision sur la nature décennale du désordre affectant le réseau d'évacuation des eaux usées et des fissures de la rampe d'accès au parking, considèrent que la responsabilité de la société AML ARCHITECTURE ne peut être engagée faute de contrat de louage d'ouvrage, que les

désordres sont dus à des défauts d'exécution indécélables par le maître d'uvre et dont la responsabilité incombe exclusivement à la société PACO, garantie par la MAAF.

La MAAF, assureur de la société PACO, fait valoir le montant exceptionnel du marché confié à son assurée, l'absence de déclaration de ce marché et l'absence d'assurance décennale au profit de l'entreprise. A titre subsidiaire, elle conteste le caractère des désordres allégués par la société FONCIERE DI 01/2005 et le montant des dommages et intérêts réclamés.

La société QUALICONSULT, contrôleur technique, rappelle que le juge n'est pas lié par les conclusions de l'expert judiciaire et qu'elle-même intervient dans le cadre d'un régime particulier, n'étant ni maître d'uvre ni un bureau d'études techniques. Elle estime qu'elle ne peut être tenue d'aucune responsabilité concernant le contrôle du branchement du réseau d'évacuation du nouvel immeuble sur le réseau existant de l'immeuble sur rue et qu'elle n'avait pas pour mission le contrôle du fonctionnement des installations (contrôle relevant de la mission F, qui ne lui a pas été confiée). Elle soutient, enfin, que le désordre a pour origine une modification en cours de chantier, qui n'a pas été portée à sa connaissance. A titre subsidiaire, elle fait valoir la responsabilité prépondérante des autres intervenants, l'impossibilité d'une condamnation in solidum et présente des recours en garantie contre la société AML ARCHITECTURE et Madame [H] et leur assureur la MAF, ainsi que la MAAF assureur de la société PACO.

La compagnie AXA FRANCE, assureur de la société QUALICONSULT, ne critique pas le jugement qui a mis hors de cause le contrôleur technique et écarté sa garantie.

Sur ce,

Au terme 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.

Est ainsi posé un régime de garantie légale pour les désordres non apparents à la réception affectant la destination ou la solidité de l'ouvrage.

Ce régime légal de garantie est, dès lors que les conditions de son applicabilité sont réunies, exclusif de tout autre régime de responsabilité.

Pour les dommages affectant l'ouvrage mais ne revêtant pas le caractère de gravité exigé par l'article 1792 du code civil précité, les dommages intermédiaires, l'indemnisation des divers intervenants peut être recherchée sur le fondement de leur responsabilité civile contractuelle de droit commun, étant rappelé que le syndicat des copropriétaires, représentant les acquéreurs, vient aux droits du promoteur vendeur contre les constructeurs et divers intervenants au chantier, au visa des articles 1134 et 1147 anciens du code civil, applicables en l'espèce.

La société FONCIERE DI 01/2005 dispose par ailleurs d'une action directe contre les assureurs des parties responsable, posée par l'article L124-3 du code des assurances.

La solidarité ne se présument pas (article 1202 ancien - 1310 nouveau - du code civil), en l'absence de solidarité expresse, légale ou conventionnelle, aucune responsabilité solidaire ne saurait être retenue ni, partant, de condamnation solidaire prononcée. Tout au plus les intervenants à l'opération de construction qui ont, chacun de son propre fait, concouru ensemble à la réalisation d'un même dommage peuvent voir leur garantie, ou responsabilité, engagée in solidum.

Les parties tenues in solidum à réparation vis-à-vis du maître d'ouvrage ou de l'acquéreur du bien venant aux droits de celui-ci, au titre de leur obligation à la dette, ne sont tenues in fine, dans le cadre de leur contribution définitive à la dette, qu'à proportion de leurs responsabilités respectives à l'origine des désordres constatés. Elles disposent alors de recours entre elles, examinés sur le fondement de leur responsabilité civile délictuelle de droit commun, posée par l'article 1240 du code civil.

Liminaire, sur la réception

Les parties s'accordent en l'espèce pour situer les travaux de démolition de l'immeuble ancien, en fond de cour, au mois de septembre 2005, puis la construction du nouvel immeuble à partir du mois de novembre 2005.

Alors que la garantie légale décennale des constructeurs est en jeu, la Cour s'étonne de l'absence de communication du procès-verbal de réception des travaux, établi conformément aux termes de l'article 1792-6 du code civil, et dont la date marque le point de départ de cette garantie. Aucune des parties, non plus, ne précise la date de cette réception.

La livraison du programme par le vendeur à l'acquéreur ne vaut pas réception par le maître d'ouvrage des travaux des entreprises. Il est par ailleurs observé que la date exacte de l'achèvement des travaux de construction de l'immeuble en fond de cour et de sa livraison n'est pas même établie et se situe, selon les dires des parties, entre les mois de juin et septembre 2007.

Alors en outre que la garantie légale décennale des constructeurs n'est due qu'au titre des désordres survenus en suite de la réception, cachés au moment de celle-ci, aucune des parties n'évoque les conditions de la réception des travaux et

la présence, ou non, de réserves alors émises révélant la nature apparente de certains désordres.

Il en est pris acte.

La Cour considère en conséquence que les parties s'accordent sur la réalité d'une réception par la société [Adresse 4] des ouvrages des entreprises intervenues sur le chantier au cours de l'été 2007, sans réserve en lien avec les désordres objets du litige.

1° sur les désordres affectant le réseau d'assainissement de l'immeuble

Sur les désordres et leur nature

Le réseau d'évacuation des eaux pluviales et usées, construit sous l'immeuble neuf en fond de cour, constitue un ouvrage immobilier de viabilité du bâtiment et les premiers juges ont justement considéré que les raccordements, élément de fonctionnalité du réseau, constituaient bien un ouvrage de construction. Un ouvrage - et non une absence d'ouvrage, comme le prétendent Madame [H] et la MAF, sans apporter d'élément concret au soutien de cette affirmation - est bien à l'origine du sinistre.

L'inondation du mois de décembre 2008, survenue après la réception des travaux et moins de 10 ans après (entre les mois de juin et septembre 2007), a mis en lumière les défaillances et non-conformité du réseau d'évacuation du nouvel immeuble construit en fond de cour.

L'expert judiciaire Monsieur [J] a confirmé le raccordement du réseau d'évacuation de l'immeuble neuf sur le réseau ancien de l'immeuble sur rue, permettant la diffusion d'effluents du chantier de fond de cour qui ont obstrué le réseau au niveau de l'immeuble sur rue, créant un bouchon à l'origine directe de l'inondation survenue au mois de décembre 2008. Si l'existence ancienne d'un seul réseau d'évacuation pour les deux immeubles était autrefois justifiée par l'unicité de la parcelle à l'origine (ancienne parcelle cadastrée AB n°[Cadastre 5]) et la présence d'un seul propriétaire et si, alors, ce réseau unique pouvait être suffisant pour desservir les deux immeubles, l'expert explique qu'une telle configuration n'est plus, dans le cas d'espèce, conforme aux dispositions du code de la santé publique ou encore du règlement sanitaire départemental. Les opérations d'expertise ont mis en lumière l'incapacité du réseau d'évacuation ancien de l'immeuble sur rue d'accueillir le nouveau réseau de l'immeuble en fond de cour, "même en simple transit". La fonctionnalité du nouveau réseau de l'immeuble en fond de cour n'est pas assurée de manière satisfaisante, ne

permettant pas l'évacuation correcte des eaux, et plus particulièrement des eaux vannes, et l'expert judiciaire a observé un déséquilibre du "pré-traitement" bactérien.

La défaillance du réseau constitue un désordre et, alors que ce réseau est indispensable à la viabilité de l'immeuble d'habitation, ce désordre rend le bâtiment dans son ensemble impropre à sa destination, engageant, sans qu'il n'y ait à examiner les manquements et fautes des constructeurs et réputés tels, leur garantie décennale ainsi que l'ont justement retenu les premiers juges.

Sur la garantie de la SMABTP, assureur DO

La garantie dommages-ouvrage, obligatoirement souscrite auprès de la SMABTP par la société [Adresse 4], maître d'ouvrage, en application de l'article L242-1 du code des assurances, est due en dehors de toute recherche de responsabilité pour le paiement de la totalité des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du code civil.

La SMABTP doit donc en l'espèce sa garantie, en sa qualité d'assureur DO, au titre des désordres affectant le réseau d'assainissement du nouvel immeuble construit en fond de cour, ce qu'elle admet d'ailleurs.

Les premiers juges ne pouvaient s'interroger sur la séparation "quasi artificielle" existant entre l'assurance dommages-ouvrage (DO) et l'assurance constructeur non réalisateur (CNR) et parler de "faux-semblant purement formel". L'assurance DO est obligatoirement souscrite par le maître d'ouvrage, pour son compte et pour le compte des propriétaires successifs, au visa de l'article L242-1 du code des assurances pour garantir, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages engageant la garantie décennale des constructeurs et réputés tels sur le fondement de l'article 1792 du code civil. L'assurance CNR est également obligatoirement souscrite par le maître d'ouvrage au visa de l'article L241-1 du code des assurances (à l'instar des locateurs d'ouvrages qui doivent souscrire une assurance décennale), alors que sa responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil. Si ces deux assurances sont mobilisables en cas de désordres affectant la destination ou la solidité de l'ouvrage survenant dans le délai de dix ans de la réception, leurs régimes sont bien distincts, l'assurance DO étant une assurance de chose, l'assurance CNR (et, plus généralement, l'assurance décennale) étant une assurance de responsabilité.

Le jugement sera en conséquence confirmé en ce qu'il a retenu la garantie de la SMABTP, mais complété. La Cour dira ici la SMABTP tenue en sa qualité d'assureur DO. Sa garantie au titre de la police CNR du maître d'ouvrage sera examinée plus bas.

Sur les constructeurs tenus de la garantie décennale et la garantie de leurs assureurs

La société [Adresse 4], maître d'ouvrage de l'opération de construction de l'immeuble en fond de cour et vendeur de l'immeuble en état futur d'achèvement, voit sa garantie décennale engagée au profit de la société FONCIERE DI 01/2005, acquéreur, sur le fondement de l'article 1646-1 du code civil (lequel renvoie aux dispositions de l'article 1792 du même code), ainsi que l'ont justement retenu les premiers juges.

Si aucune condamnation ne peut être prononcée contre le maître d'ouvrage en liquidation judiciaire et non partie à l'instance, la SMABTP, son assureur au titre de la police CNR, ne conteste pas devoir sa garantie à ce titre. Le jugement sera sur ce point complété et la Cour condamnera la SMABTP à garantir la société [Adresse 4], au titre de la police CNR, des condamnations prononcées contre elle, sans limite de garantie, s'agissant d'une assurance obligatoire, imposée par l'article L241-1 du code des assurances.

Les constructeurs visés par l'article 1792-1 1° du code civil, architectes, entrepreneurs, techniciens et, plus généralement toute personne liée au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, voient également leur garantie engagée, sans qu'aucun manquement ni faute n'aient à être démontrés, dès lors que les désordres en cause peuvent être imputés à leur intervention.

La société CITE ARCHITECTURE, maître d'uvre, a été investie d'une mission limitée à la conception architecturale du projet, jusqu'à la constitution du permis de construire. Or ce n'est qu'après le dépôt du dossier de demande d'autorisation en mairie que la DDEA de la Seine Saint Denis a par courrier du 17 janvier 2004 indiqué au maire de [Localité 27] que l'assainissement de l'immeuble, de "type unitaire", "pourrait être réalisé selon le système séparatif", pouvant se raccorder au branchement existant, s'il est conforme, ou directement au collecteur départemental, sinon. Cet avis, prévoyant deux solutions alternatives, a été inscrit au CCTP du lot gros-uvre du projet. Au-delà, le maître d'uvre de conception n'est pas intervenu au titre du réseau d'assainissement et les désordres et non-conformités l'affectant ne peuvent être imputés à sa mission, limitée, ainsi que l'ont justement retenu les premiers juges.

Madame [H], qui a assuré la maîtrise d'uvre d'exécution et, partant, le suivi de l'exécution du marché de l'entreprise générale, des travaux de construction du nouvel immeuble, voit de ce fait sa garantie légale décennale engagée, ce qu'ont également et à juste titre retenu les premiers juges.

La MAF ne communique pas sa police d'assurance mais ne conteste pas être l'assureur de l'architecte, qui a nécessairement souscrit auprès d'elle une assurance de responsabilité décennale, imposée par l'article L241-1 du code des assurances. Si elle conteste la garantie décennale due par son assurée, elle n'oppose en revanche ni non-garantie ni exclusion de garantie. Il en est pris acte et le jugement sera confirmé en ce qu'il a condamné la MAF à garantir Madame [H] des condamnations prononcées contre elle, mais sur son infirmation, il sera précisé que cette garantie s'applique sans limite, s'agissant ici de la mise en 'uvre d'une assurance obligatoire.

La société PACO, entreprise générale sur le chantier, était chargée du lot gros-uvre, VRD et réseaux enterrés, incluant notamment les branchements, et voit de ce fait sa garantie légale décennale nécessairement engagée, quand bien même elle aurait eu recours à des sous-traitants, lesquels n'ont en outre pas été appelés en la cause en première instance ni devant la Cour. Le jugement sera confirmé en ce qu'il a retenu cette garantie.

La MAAF est l'assureur de la société PACO, qui a souscrit auprès d'elle une assurance décennale, obligatoire au visa de l'article L241-1 du code des assurances. Il a été démontré plus haut que la proposition d'assurance datée du 30 septembre 2005 de la MAAF, signée pour acceptation par le représentant de l'entreprise, avait une valeur contractuelle, valait conditions particulières et visait expressément les conventions spéciales n°5 versées aux débats. Il a également été établi qu'au vu de ces conventions, la société PACO, comprenant plus de six salariés, était tenue de déclarer à l'assureur tout marché dépassant un montant de 914.695 euros et souscrire à ce titre une garantie spécifique, ce qui n'a pas été fait, alors que son marché dépassait ce montant pour s'élever à une somme supérieure à 1.062.590,89 euros HT (selon situation de travaux n°15 du 30 novembre 2006) de sorte que la MAAF, n'ayant pas pu apprécier le risque et n'ayant pas délivré de garantie spécifique pour ce marché d'un montant exceptionnel, ne peut être tenue de garantir la société PACO, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges. Le jugement sera en conséquence infirmé sur ce point et, statuant à nouveau, la Cour déboutera le syndicat des copropriétaires et tout appelant en garantie de toute demande contre la MAAF.

La société QUALICONSULT, contrôleur technique, voit sa garantie décennale engagée, sur le fondement de l'article L111-24 du code de la construction et de l'habitation, qui le soumet à la présomption de responsabilité édictée par les articles 1792 et suivants du code civil. A l'instar de tout constructeur, il est tenu dans les limites de la mission qui lui a été confiée, c'est-à-dire pour autant que la survenance du désordre peut être imputée à celle-ci. Or, investi des missions de base L, relative à la solidité des ouvrages et SH, relative à la sécurité des personnes ainsi que de la mission complémentaire Hand, relative à l'accessibilité des constructions pour les personnes handicapées, le contrôleur technique n'était en l'espèce pas chargé du contrôle du fonctionnement des réseaux d'assainissement, contrôle relevant de la mission F, qui ne lui a pas été confiée. Aussi et malgré les termes du rapport d'expertise de Monsieur [J] (qui retient sa responsabilité), qui ne peut porter d'appréciation d'ordre juridique et dont les conclusions ne lient pas le juge (article 238 et 245 du code de procédure civile), les premiers juges ont très justement écarté la garantie décennale de la société QUALICONSULT, faute de lien d'imputabilité entre ses missions et le désordre et ce point sera confirmé.

La responsabilité de la société QUALICONSULT n'étant pas engagée, il n'y a pas lieu à examiner, sur ce point, la garantie de la compagnie AXA FRANCE, son assureur. Le jugement sera confirmé en ce qu'il n'a pas retenu celle-ci.

Sur l'indemnisation de la société FONCIERE DI 01/2005

L'expert judiciaire Monsieur [J] propose, au titre de la reprise du réseau d'assainissement de l'immeuble en fond de cour, pour sa mise en conformité, ou la réfection du réseau branché sur le réseau ancien de l'immeuble sur rue, ou la création d'un réseau distinct, propre à l'immeuble de fond de cour. Mais la première solution nécessite un accord express des copropriétaires de l'immeuble sur rue (qui en l'espèce n'a pas été donné) ainsi que des aménagements pour la rendre possible alors que l'examen de la situation actuelle a mis en lumière l'incapacité du réseau ancien de l'immeuble sur rue de se voir adjoindre le réseau du nouvel immeuble, au risque en outre de retrouver une situation non conforme et défectueuse.

Aussi, les premiers juges ont justement opté pour la réalisation d'un réseau distinct, dont la société FONCIERE DI 01/2005 a pu justifier du coût à hauteur de 16.425,58 euros TTC au titre des frais d'investigation, de 216.416,20 euros TTC pour les travaux eux-mêmes, outre les frais de maîtrise d'œuvre de 9.680,82 euros TTC (conception) et 21.641,62 euros TTC (exécution) et la souscription d'une assurance DO à hauteur de 5.951,44 euros TTC, soit une somme totale de

270.[Cadastre 5],66 euros TTC. La société FONCIERE DI 01/2005, qui, en exécution de l'ordonnance du juge de la mise en état du 2 mars 2015 lui a accordé une provision, confirmée par arrêt du 29 janvier 2016, a reçu la somme de 267.197,14 euros TTC de la SMABTP, assureur DO, et ne réclame rien au-delà. Il en est pris acte et le jugement sera confirmé en ce qu'il a retenu ce montant.

La société FONCIERE DI 01/2005 justifie en outre de frais de pompage et de curage du regard et de la fosse de relevage, de traitement de déchets, de dépose et installation de cuves, de désengorgement de canalisations, de recherches de fuite, de nettoyage et désinfection, d'études et d'inspections télévisées des canalisations à hauteur de la somme totale de 93.387,68 euros TTC, ensemble de frais directement liés à la défaillance et l'insuffisance de son raccordement du réseau d'assainissement. Ces frais ont été supportés jusqu'au mois de novembre 2016, date à laquelle les travaux de reprise du réseau ont été réalisés (réceptionnés le 17 novembre 2016), aux frais avancés de la SMABTP, assureur DO, sans qu'il ne puisse être reproché à la société FONCIERE DI 01/2005 de ne pas avoir agi plus tôt, alors que la nature et le montant des travaux de reprise retenus par le juge de la mise en état pour lui accorder une provision étaient discutés et soumis à l'examen de la Cour et n'ont pu être entrepris qu'au regard d'un pré-rapport de l'expert Monsieur [A] déposé le 29 juin 2016. Le jugement sera également confirmé en ce qu'il a retenu ce poste de préjudice et son montant.

Sur les condamnations et le partage de responsabilité

Au regard des éléments qui précèdent et statuant à nouveau pour tenir compte de la confusion du tribunal et des parties relative aux deux volets de la police de la SMABTP (assureur DO et assureur CNR de la société FONCIERE DI 01/2005), de la non-garantie de la MAAF au profit de la société PACO, la Cour condamnera in solidum la SMABTP au titre de sa garantie DO de sa police (et celle-ci en deniers et quittances alors qu'elle a réglé les causes de l'ordonnance du juge de la mise en état du mars 2015 portant condamnation provisionnelle, confirmée par arrêt du 29 janvier 2016), la SMABTP au titre de l'assurance CNR de la société [Adresse 4], Madame [H] et son assureur la MAF, sans que les assureurs ne puissent opposer les limites contractuelles de leurs polices, à régler à la société FONCIERE DI 01/2005 les sommes de :

- 267.197,14 euros TTC, avec actualisation au jour du jugement sur l'indice BT01 du coût de la construction et intérêts au taux légal à compter dudit jugement (sur le fondement de l'article 1153-1 ancien - 1231-7 nouveau - du code civil) et jusqu'à parfait paiement, au titre des travaux de reprise du réseau d'assainissement de l'immeuble,
- 93.387,68 euros TTC, avec intérêts au taux légal à compter du jugement et jusqu'à parfait paiement, au titre des frais subséquents, liés aux défaillances dudit réseau.

La SMABTP, en sa qualité d'assureur DO, n'est tenu qu'à préfinancement des travaux et dispose d'un recours plein et entiers contre les parties responsables, ainsi que l'ont retenu les premiers juges.

Dans le cadre de leurs recours, au regard des fautes imputables à chacun des intervenants et à leurs sphères d'intervention respectives, il convient de confirmer le partage des responsabilités retenu par les premiers juges, au vu du rapport d'expertise judiciaire, et qu'aucun élément du dossier en cause d'appel ne vient remettre en cause :

- pour la société [Adresse 4], maître d'ouvrage qui ne peut voir sa responsabilité définitive engagée qu'en cas de faute prouvée, laquelle ne l'est pas en l'espèce, aucun élément ne permettant de retenir son immixtion fautive ni aucune faute dans le cadre des travaux de construction : 0%,
- pour Madame [H], architecte, dont la responsabilité est importante : 30%,
- pour la société PACO, entreprise générale, dont la responsabilité est majeure : 70%.

Dans leurs recours entre eux, les intervenants responsables et/ou leurs assureurs respectifs seront garantis des condamnations prononcées à leur encontre à proportion du partage de responsabilité ainsi fixé. Aucun recours ne pourra ainsi aboutir contre la société PACO, en liquidation judiciaire et non partie en la cause, ni contre son assureur, faute de garantie spécifique.

2° sur les fissures affectant les murs de la rampe d'accès au parking

Sur les désordres et leur nature

L'expert judiciaire Monsieur [J] a dans son rapport du 3 novembre 2013 observé des "fissurations au parement et au couronnement des deux murs latéraux d'accès au parking", résultant selon lui "d'un retrait pathologique du béton banché qui n'a pas été guidé par un joint de construction", lequel "aurait également joué le rôle de joint de dilatation". Mais l'expert n'a observé aucune évolution de la situation pendant ses opérations, et l'a estimée stabilisée, considérant qu'il n'était "pas prouvé que les fondations de cet ouvrage hors d'uvre soient mises en péril". Aussi lui a-t-il semblé inopportun d'engager des travaux de reprise de fondations.

Monsieur [X], architecte mandaté par la société FONCIERE DI 01/2005, a examiné la rampe et les résultats de la campagne de sondages réalisés par la société DOMINGOS en cours d'expertise. Dans son rapport de 2011, il estime quant à lui que les fissures concernent non le seul dallage de la rampe, mais les murs de soutènement, observe un léger tassement différentiel au centre de l'ouvrage (dont la partie basse est solidaire du bâtiment principal), mouvement qui a créé des fissurations verticales sur les murs de soutènement. L'architecte conclut à l'existence de "désordres structurels des murs de soutènement de la rampe d'accès au parking en sous-sol".

L'analyse de Monsieur [X] a été présentée à l'expert judiciaire et évoquée contradictoirement par les parties. Si cette analyse a été écartée par ledit expert en 2013, force est de constater que les observations et conclusions de l'architecte ont pu être corroborées par des planches photographiques dont il n'est pas contesté qu'elles concernent l'ouvrage en cause puis par les observations d'un autre expert, le cabinet [LF] [E], également mandaté par la société FONCIERE DI 01/2005, qui, s'appuyant sur des études géotechniques et un sondage de reconnaissance des fondations des murs de soutènement de la rampe, confirme dans son rapport du mois de février 2016 l'existence d'un désordre structurel, dément la stabilisation du désordre et constate son aggravation, au-delà d'un aspect seulement esthétique, indiquant qu'il était "à craindre que ces murs ne soient plus aptes à assurer leur fonction de soutènement des terres et s'effondrent à terme si aucune mesure de réfection n'est entreprise".

Il ressort de ces études que les fissures, certes non infiltrantes, ne sont pas seulement inesthétiques, mais affectent des murs de soutènement, sont importantes et évolutives et s'aggravent. Un risque sérieux d'effondrement a ainsi pu être caractérisé dans le délai décennal de la réception des travaux, suffisant pour caractériser une atteinte à la solidité de l'ouvrage.

Les premiers juges ont en conséquence à juste titre retenu le caractère décennal de ces fissures affectant la rampe d'accès au parking de l'immeuble en fond de cour.

Sur la garantie de la SMABTP, assureur DO

La garantie dommages-ouvrage de la SMABTP est en l'espèce due, en application de l'article L242-1 du code des assurances, au titre du paiement de la totalité des dommages engageant la garantie décennale des constructeurs.

Ce point sera précisé au dispositif de l'arrêt, en complément du jugement qui n'a pas distingué l'assurance DO et l'assurance CNR du maître d'ouvrage.

Sur les constructeurs tenus de la garantie décennale et la garantie de leurs assureurs

La société [Adresse 4], maître d'ouvrage de l'opération de construction de l'immeuble en fond de cour et vendeur de l'immeuble en état futur d'achèvement, voit sa garantie décennale engagée au profit de la société FONCIERE DI 01/2005, acquéreur, sur le fondement de l'article 1646-1 du code civil, ainsi que l'ont justement retenu les premiers juges, quand bien même aucune condamnation ne peut être prononcée contre elle, en liquidation judiciaire et non partie à l'instance.

La SMABTP, assureur de la société [Adresse 4] au titre de sa police CNR ne conteste pas devoir sa garantie à ce titre. Le jugement sera sur ce point complété et la Cour condamnera la SMABTP à garantir la société [Adresse 4], au titre de la police CNR, des condamnations prononcées contre elle, sans limite de garantie, s'agissant d'une assurance obligatoire, imposée par l'article L241-1 du code des assurances.

Les constructeurs visés par l'article 1792-1 1° du code civil, et notamment les architectes et entreprises voient également leur garantie engagée, sans faute, dès lors que les désordres en cause peuvent être imputés à leur intervention.

La société CITE ARCHITECTURE, maître d'uvre, a été investie d'une mission de conception architecturale du projet, jusqu'à la constitution du permis de construire, et les désordres affectant la rampe d'accès du parking ne peuvent être imputés à sa mission ainsi limitée. Cet architecte n'est pas intervenu au titre de l'exécution des travaux et sa garantie

légale décennale ne peut être engagée, ainsi justement écartée par les premiers juges.

Madame [H], qui a assuré la maîtrise d'œuvre d'exécution et, partant, le suivi de l'exécution du marché de l'entreprise générale, des travaux de construction du nouvel immeuble incluant la construction de la rampe d'accès au parking, voit en revanche sa garantie légale décennale engagée, ce qu'ont également et à juste titre retenu les premiers juges.

La MAF ne conteste pas être l'assureur de l'architecte et le jugement sera confirmé en ce qu'il l'a condamnée à garantir Madame [H] des condamnations prononcées contre elle, mais sur son infirmation, il sera précisé que cette garantie s'applique sans limite, s'agissant ici de la mise en œuvre d'une assurance obligatoire.

La société PACO, entreprise générale sur le chantier, était chargée du lot gros-œuvre voit de ce fait sa garantie légale décennale nécessairement engagée, quand bien même elle aurait eu recours à des sous-traitants. Le jugement sera confirmé en ce qu'il a retenu cette garantie.

La MAAF, assureur de la société PACO, n'ayant pas été alertée du marché d'un montant exceptionnel (selon les termes des conventions spéciales n°5 dont l'entreprise, signant la proposition d'assurance qui a alors pris valeur contractuelle, a eu connaissance) et n'ayant donc pas accordé de garantie spécifique, ne peut être tenue de garantir la société PACO, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges. Le jugement sera en conséquence infirmé sur ce point et, statuant à nouveau, la Cour débouter le syndicat des copropriétaires et tout appelant en garantie de toute demande contre la MAAF.

La société QUALICONSULT, était investie d'une mission L, relative à la solidité de l'ouvrage, laquelle est en cause en l'espèce, alors que le mur de la rampe d'accès au parking de l'immeuble menace de s'effondrer. Aussi, et contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, le contrôleur technique voit sa garantie décennale engagée sur le fondement de l'article L111-24 du code de la construction et de l'habitation, qui le soumet à la présomption de responsabilité édictée par les articles 1792 et suivants du code civil. Le jugement sera infirmé en ce qu'il a écarté sa garantie, et, statuant à nouveau, la Cour condamnera le contrôleur technique à réparation de ce chef. Dès lors que sa garantie décennale est due par référence aux dispositions de l'article 1792 du code civil, le contrôleur technique ne peut opposer à la société FONCIERE DI 01/2005 aucune part de responsabilité, inopérante dans ce cadre. Celle-ci sera examinée au titre de sa contribution définitive à la dette.

La compagnie AXA FRANCE est l'assureur de la société QUALICONSULT. Ni l'assureur ni le contrôleur technique ne versent aux débats la police souscrite, mais la compagnie AXA FRANCE, qui conclut à la mise hors de cause de son assuré, n'oppose ni non-garantie ni exclusion de garantie. Statuant à nouveau sur l'infirmité du jugement qui n'a pas retenu la garantie décennale de la société QUALICONSULT, la Cour condamnera la compagnie AXA FRANCE à garantir son assurée, sans pouvoir opposer les limites contractuelle de sa police, s'agissant en l'espèce de la mise en œuvre d'une assurance obligatoire.

Sur l'indemnisation de la société FONCIERE DI 01/2005

Le cabinet [E], dans son rapport du mois de février, préconise des travaux de démolition des murs de soutènement et de la rampe d'accès au parking, de purge des remblais, de réalisation de semelles de fondations et de réfection des murs, travaux dont la cohérence a été justement relevée par les premiers juges. Ces prestations ont été estimées par le technicien à hauteur de 55.459 euros TTC au regard du devis de la société BATIFORME et ont été réglés par la société FONCIERE DI 01/2005 qui produit aux débats les bons d'acompte correspondant.

Les premiers juges ont à juste titre relevé que cette évaluation n'était pas sérieusement contestée, en l'absence de devis moins-disant pour les mêmes prestations ou d'avis motivé d'un technicien mettant en lumière le caractère inapproprié des travaux ou leur montant exagéré. Ce chiffrage a donc à juste titre été retenu par les premiers juges qui y ont à bon droit ajouté le coût du sondage de sol, les frais de maîtrise d'œuvre et d'études et les frais de souscription d'une assurance DO à hauteur de la somme totale de 16.951,43 euros TTC.

La société FONCIERE DI 01/2005 ne démontre en revanche pas plus qu'en première instance la réalité ni le montant d'une perte locative subie du fait de l'impossibilité d'accéder aux parkings pendant deux mois, aucun élément n'établissant une réduction de loyer imposée de ce fait aux utilisateurs des emplacements de stationnement. Sa demande de ce chef a donc justement été écartée par les premiers juges.

Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a retenu, au titre de l'indemnisation due à la société FONCIERE DI 01/2005 du chef des désordres affectant la rampe d'accès au parking, un montant total de $55.459 + 16.951,43 = 72.410,43$ euros TTC.

Sur les condamnations et le partage de responsabilité

Au regard des éléments qui précèdent et statuant à nouveau pour tenir compte de la confusion du tribunal et des parties relative aux deux volets de la police de la SMABTP, de la non-garantie de la MAAF au profit de la société PACO, et de la garantie de la société QUALICONSULT et de son assureur la compagnie AXA FRANCE, la Cour condamnera in solidum la SMABTP au titre de sa garantie DO de sa police, la SMABTP au titre de l'assurance CNR de la société [Adresse 4], Madame [H] et son assureur la MAF, la société QUALICONSULT et son assureur la compagnie AXA FRANCE, sans que les assureurs ne puissent opposer les limites contractuelles de leurs polices, à régler à la société FONCIERE DI 01/2005 la somme de 72.410,43 euros TTC, avec actualisation au jour du jugement sur l'indice BT01 du coût de la construction et intérêts au taux légal à compter dudit jugement (sur le fondement de l'article 1231-7 nouveau du code civil) et jusqu'à parfait paiement et capitalisation des intérêts, au titre des travaux de reprise de la rampe d'accès au parking.

La SMABTP, en sa qualité d'assureur DO, n'est tenu qu'à préfinancement des travaux et dispose d'un recours plein et entiers contre les parties responsables, bien retenu par les premiers juges.

Ensuite, si la société [Adresse 4], Madame [H], la société PACO et la société QUALICONSULT sont tenues in solidum à réparation vis-à-vis de la société FONCIERE DI 01/2005, au titre de leur obligation à la dette, le partage de responsabilité définitif, au titre de la contribution définitive à la dette, peut être retenu ainsi :

- pour la société [Adresse 4], maître d'ouvrage qui ne peut voir sa responsabilité définitive engagée qu'en cas de faute prouvée, laquelle ne l'est pas en l'espèce, aucun élément ne permettant de retenir son immixtion fautive ni aucune faute dans le cadre des travaux de construction : 0%,
- pour Madame [H], architecte, dont la responsabilité est importante : 28%,
- pour la société PACO, entreprise générale, dont la responsabilité est majeure : 67%,
- pour la société QUALICONSULT, dont la responsabilité n'est que résiduelle au vu de sa mission et des moyens dont elle dispose : 5%.

Dans leurs recours entre eux, les intervenants responsables et/ou leurs assureurs respectifs seront garantis des condamnations prononcées à leur encontre à proportion du partage de responsabilité ainsi fixé. Aucun recours ne pourra ainsi aboutir contre la société PACO, en liquidation judiciaire et non partie en la cause, ni contre son assureur, faute de garantie spécifique.

Sur les dépens et frais irrépétibles

Le sens de l'arrêt conduit à l'infirmer des dispositions du jugement relatives aux dépens et frais irrépétibles de première instance.

Statuant à nouveau et ajoutant au jugement, la Cour condamnera in solidum Madame [H] et la MAF, qui succombent in fine pour l'essentiel, aux dépens de première instance (incluant les frais d'expertise judiciaire) et d'appel avec distraction au profit des conseils des parties non succombantes qui l'ont réclamée, conformément aux dispositions des articles 696 et suivants du code de procédure civile.

Tenues aux dépens, Madame [H] et la MAF seront condamnées in solidum à payer, en indemnisation des frais exposés en première instance et en cause d'appel et non compris dans les dépens, les sommes de :

- 10.000 euros au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4],
- 15.000 euros à la société FONCIERE DI 01/2005.

Les autres demandes d'indemnisation de frais irrépétibles seront rejetées.

PAR CES MOTIFS,

La COUR,

Vu le jugement du tribunal de grande instance de Bobigny du 11 juin 2018 (RG n°11/8558),

Vu l'article 122 du code de procédure civile,

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

Vu les articles 1134 et 1147 ancien du code civil,

Vu les articles 1792 et suivants du code de procédure civile,

Vu l'article L124-3 du code des assurances,

Vu les articles L241-1 et L242-1 du code des assurances,

Vu les articles 696 et suivants et 700 du code de procédure civile,

Sur la recevabilité des demandes,

CONFIRME le jugement en ce qu'il a :

- dit irrecevable toute demande présentée contre la SARL PACO,
- dit irrecevable toute demande tirée du défaut d'habilitation du syndic de l'immeuble situé [Adresse 4],
- rejeté la fin de non-recevoir présentée contre la SA MAAF ASSURANCES tirée de l'estoppel,

- écarté l'autorité de la chose jugée de l'ordonnance du juge de la mise en état du 2 mars 2015 et de l'arrêt confirmatif du 29 janvier 2016,

- dit recevables les demandes présentées contre la SARL AML ARCHITECTURE, Madame [O] [H] et la SAM MUTUELLE des ARCHITECTES FRANÇAIS (MAF),

Ajoutant au jugement,

DIT le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] irrecevable en sa demande de di présentée à hauteur de 36.000 euros TTC au titre de travaux supplémentaires, nouvelle en cause d'appel,

Au fond,

CONFIRME le jugement en ce qu'il a débouté toute partie de toute demande présentée contre la SARL AML ARCHITECTURE,

Sur les demandes du syndicat des copropriétaires du [Adresse 4],

1. sur les demandes relatives à la réfection du réseau d'assainissement,

CONFIRME le jugement en toutes ses dispositions, SAUF en ce qu'il a condamné la SA MAAF ASSURANCES, assureur de la SARL PACO,

Statuant à nouveau,

DEBOUTE le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] et tout appelant en garantie de toute demande présentée contre la SA MAAF ASSURANCES,

2. sur les demandes relatives aux désordres dus à la démolition de l'immeuble voisin,

CONFIRME le jugement en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de toute demande au titre de la réfection du portail de l'immeuble,

INFIRME le jugement en ses autres dispositions,

Statuant à nouveau,

CONDAMNE la SOCIETE MUTUELLE d'ASSURANCE du BATIMENT et des TRAVAUX PUBLICS (SMABTP), assureur responsabilité civile de la SCI [Adresse 4], à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] les sommes, avec intérêts au taux légal à compter du jugement et jusqu'à parfait paiement et capitalisation des intérêts, de :

- 6.031,33 euros HT, augmentée de la TVA au taux applicable au jour du jugement, au titre de la reprise des désordres en toiture,

- 9.874,29 euros TTC, au titre de la reconstruction du local-poubelles et des WC communs,

DEBOUTE le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4] et tout appelant en garantie de leurs demandes présentées contre la SOCIETE MUTUELLE d'ASSURANCE du BATIMENT et des TRAVAUX PUBLICS (SMABTP) assureur dommages-ouvrage et assureur CNR de la SCI [Adresse 4], la société CITE ARCHITECTURE, Madame [O] [H] et son assureur la SAM MUTUELLE des ARCHITECTES FRANÇAIS (MAF), la SA MAAF ASSURANCES assureur de la SARL PACO, la SA QUALICONSULT et son assureur la SA AXA FRANCE IARD,

Sur les demandes de la SCI FONCIERE DI 01/2005,

1. sur les demandes relatives aux désordres affectant le réseau d'assainissement,

CONFIRME le jugement en ce qu'il a dit la SCI du [Adresse 4], Madame [O] [H] et la SARL PACO tenues in solidum à réparation au titre de leur garantie décennale,

INFIRME le jugement en ses autres dispositions,

Statuant à nouveau,

CONDAMNE la SOCIETE MUTUELLE d'ASSURANCE du BATIMENT et des TRAVAUX PUBLICS (SMABTP), assureur RCD de la SCI du [Adresse 4], à garantir celle-ci des condamnations prononcées contre elle, sans limite de garantie,

CONDAMNE la SAM MUTUELLE des ARCHITECTES FRANÇAIS (MAF) à garantir Madame [O] [H] des condamnations prononcées contre elle, sans limite de garantie,

DEBOUTE la SCI FONCIERE DI 01/2005 et tout appelant en garantie de toute demande présentée contre la SA MAAF ASSURANCES, assureur de la SARL PACO,

CONDAMNE in solidum, en deniers ou quittances, la SOCIETE MUTUELLE d'ASSURANCE du BATIMENT et des TRAVAUX PUBLICS (SMABTP) assureur dommages-ouvrage, la SOCIETE MUTUELLE d'ASSURANCE du BATIMENT et des TRAVAUX PUBLICS (SMABTP) assureur CNR de la SCI [Adresse 4], Madame [O] [H] et la SAM MUTUELLE des ARCHITECTES FRANÇAIS (MAF) à payer à la SCI FONCIERE DI 01/2005, avec intérêts au taux légal à compter du jugement et capitalisation des intérêts, les sommes de :

- 267.197,14 euros TTC, actualisée au jour du jugement sur l'indice BT01 du coût de la construction, au titre de la reprise du réseau d'assainissement,

- 93.387,68 euros TTC, au titre des frais subséquents liés à la défaillance du réseau,

CONDAMNE in solidum la SOCIETE MUTUELLE d'ASSURANCE du BATIMENT et des TRAVAUX PUBLICS (SMABTP) assureur CNR de la SCI [Adresse 4], Madame [O] [H] et la SAM MUTUELLE des ARCHITECTES FRANÇAIS (MAF) à relever et garantir pleinement la SOCIETE MUTUELLE d'ASSURANCE du BATIMENT et des TRAVAUX PUBLICS (SMABTP) en sa qualité d'assureur dommages-ouvrage de la condamnation prononcée contre elle,

FIXE le partage de responsabilité entre les intervenants ainsi :

- pour la SCI du [Adresse 4], assurée par la SOCIETE MUTUELLE d'ASSURANCE du BATIMENT et des TRAVAUX PUBLICS (SMABTP, volet CNR) : 0%,

- pour Madame [O] [H], assurée par la SAM MUTUELLE des ARCHITECTES FRANÇAIS (MAF) : 30%,

- pour la SARL PACO : 70%,

DIT que dans leurs recours entre eux, les intervenants responsables et/ou leurs assureurs respectifs seront garantis des condamnations prononcées à leur encontre à proportion du partage de responsabilité ainsi fixé, et qu'ainsi la SOCIETE MUTUELLE d'ASSURANCE du BATIMENT et des TRAVAUX PUBLICS (SMABTP) assureur CNR de la SCI du [Adresse 4] sera pleinement relevée et garantie par Madame [O] [H] et la SAM MUTUELLE des ARCHITECTES FRANÇAIS (MAF),

2. sur les demandes relatives aux fissures affectant les murs de la rampe d'accès au parking,

DEBOUTE le jugement en toutes ses dispositions,

Statuant à nouveau,

DIT la SCI du [Adresse 4], Madame [O] [H], la SARL PACO et la SA QUALICONSLT tenues in solidum à réparation au titre de leur garantie décennale,

CONDAMNE la SOCIETE MUTUELLE d'ASSURANCE du BATIMENT et des TRAVAUX PUBLICS (SMABTP), assureur RCD de la SCI du [Adresse 4], à garantir celle-ci des condamnations prononcées contre elle, sans limite de garantie,

CONDAMNE la SAM MUTUELLE des ARCHITECTES FRANÇAIS (MAF) à garantir Madame [O] [H] des condamnations prononcées contre elle, sans limite de garantie,

CONDAMNE la SA AXA FRANCE IARD à garantir la SA QUALICONSLT des condamnations prononcées contre elle, sans limite de garantie,

DEBOUTE la SCI FONCIERE DI 01/2005 et tout appelant en garantie de toute demande présentée contre la SA MAAF ASSURANCES, assureur de la SARL PACO,

CONDAMNE in solidum la SOCIETE MUTUELLE d'ASSURANCE du BATIMENT et des TRAVAUX PUBLICS (SMABTP) assureur dommages-ouvrage, la SOCIETE MUTUELLE d'ASSURANCE du BATIMENT et des TRAVAUX PUBLICS (SMABTP) assureur CNR de la SCI [Adresse 4], Madame [O] [H] et son assureur la SAM MUTUELLE des ARCHITECTES FRANÇAIS (MAF), la SA QUALICONSLT et son assureur la SA AXA FRANCE IARD, à payer à la SCI FONCIERE DI 01/2005 la somme de 72.410,43 euros TTC, actualisée au jour du jugement sur l'indice BT01 du coût de la construction, avec intérêts au taux légal à compter du jugement et jusqu'à parfait paiement et capitalisation des intérêts, au titre de la reprise des murs de la rampe d'accès au parking,

CONDAMNE in solidum la SOCIETE MUTUELLE d'ASSURANCE du BATIMENT et des TRAVAUX PUBLICS (SMABTP) assureur

CNR de la SCI du [Adresse 4], Madame [O] [H] et son assureur la SAM MUTUELLE des ARCHITECTES FRANÇAIS (MAF), la SA QUALICONSULT et son assureur la SA AXA FRANCE IARD à relever et garantie la SOCIETE MUTUELLE d'ASSURANCE du BATIMENT et des TRAVAUX PUBLICS (SMABTP) assureur dommages-ouvrage de la condamnation prononcée contre elle,

FIXE le partage de responsabilité entre les intervenants ainsi :

- pour la SCI du [Adresse 4], assurée par la SOCIETE MUTUELLE d'ASSURANCE du BATIMENT et des TRAVAUX PUBLICS (SMABTP, volet CNR) : 0%,
- pour Madame [O] [H], assurée par la SAM MUTUELLE des ARCHITECTES FRANÇAIS (MAF) : 28%,
- pour la SARL PACO : 67%,
- pour la SA QUALICONSULT, assurée par la SA AXA FRANCE IARD : 5%,

DIT que dans leurs recours entre eux, les intervenants responsables et/ou leurs assureurs respectifs seront garantis des condamnations prononcées à leur encontre à proportion du partage de responsabilité ainsi fixé, et qu'ainsi la SOCIETE MUTUELLE d'ASSURANCE du BATIMENT et des TRAVAUX PUBLICS (SMABTP) assureur CNR de la SCI du [Adresse 4] sera pleinement relevée et garantie par Madame [O] [H] et la SAM MUTUELLE des ARCHITECTES FRANÇAIS (MAF), la SA QUALICONSULT et la SA AXA FRANCE IARD,

Sur les dépens et frais irrépétibles,

INFIRME le jugement en ses dispositions relatives aux dépens et frais irrépétibles de première instance,

Statuant à nouveau et ajoutant au jugement,

CONDAMNE in solidum Madame [O] [H] et la SAM MUTUELLE des ARCHITECTES FRANÇAIS (MAF) aux dépens de première instance, incluant les frais d'expertise judiciaire, et aux dépens d'appel, avec distraction au profit des conseils des parties non succombantes qui l'ont réclamée,

CONDAMNE in solidum Madame [O] [H] et la SAM MUTUELLE des ARCHITECTES FRANÇAIS (MAF) à payer, en indemnisation de leurs frais irrépétibles de première instance et d'appel les sommes de :

- 10.000 euros au syndicat des copropriétaires du [Adresse 4],
- 15.000 euros à la SCI FONCIERE DI 01/2005.

DEBOUTE les autres parties de leurs demandes de ces chefs.

La greffière La présidente