

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 3

ARRET DU 29 SEPTEMBRE 2022

(n° , 42 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 20/01405 - N° Portalis 35L7-V-B7E-CBKFS

Décision déferée à la Cour : Jugement du 04 Décembre 2019 -Tribunal de Grande Instance de PARIS 17 RG n°

APPELANTE

SCI TOUR LA VILLETTE en son nom propre et venant aux droits et obligations de la société TLV 6 SNC

[Adresse 7]

[Localité 13]

N° SIRET : 508 22 8 8 55

Représentée par Me Matthieu BOCCON GIBOD de la SELARL LEXAVOUE PARIS-VERSAILLES, avocat au barreau de PARIS, toque : C2477

Ayant pour avocat plaidant : Me Jean-Louis MARTIN de la PARTNERSHIPS PAUL HASTING (EUROPE) LLP, avocat au barreau de PARIS, toque : P177 substitué à l'audience par Me Hélène LENOURY, même cabinet, même toque

INTIMEES

S.A. GAN ASSURANCES

[Adresse 16]

[Localité 13]

Représentée par Me Bruno REGNIER de la SCP SCP REGNIER - BEQUET - MOISAN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0050

Assistée par Me Emmanuelle MENARD de la SELARL RACINE, avocat au barreau de BORDEAUX, substituée par Me REBY

SAS YXIME agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

[Adresse 20]

[Adresse 20]

N° SIRET : 394 369 193

Représentée par Me Frédéric LALLEMENT de la SELARL BDL Avocats, avocat au barreau de PARIS, toque : P0480

Assistée par Me Olivier CHAPPUIS de la SCP DAUZIER & CHAPPUIS, avocat au barreau de PARIS, toque : P224

SA AXA FRANCE IARD

[Adresse 19]

[Adresse 19]

Représentée par Me Nathalie CORMIER de la SELAS KARILA SOCIETE D'AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : P0264

SAPIAN anciennement dénommé S.A.S. H&P HYGIENE & PREVENTION nouvelle dénomination de la société ISS HYGIENE & PREVENTION, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[Adresse 2]

[Localité 14]

Représentée par Me Edmond FROMANTIN, avocat au barreau de PARIS, toque : J151

Assistée par Me Emmanuel TOURON de la AARPI TOURON-MEVEL Associés, avocat au barreau de PARIS, toque : J087

CAISSE PRIMAIRE D'ASSURANCE MALADIE DE PARIS

[Adresse 3]

[Adresse 3]

Représentée et assistée par Me Rachel LEFEBVRE de la SELARL KATO & LEFEBVRE ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : D1901

SARL ASSISTANCE TECHNIQUE EN ENERGIES ET SERVICES ayant pour sigle 'A.T.E. SERVICES', prise en la personne de son gérant domicilié en cette qualité audit siège

[Adresse 9]

[Adresse 9]

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

Ayant pour avocat plaidant : Me Laure VALLET, avocat au barreau de PARIS, toque : P275 substituée à l'audience par Me Benoit DENIAU de GUB, avocat au barreau de PARIS, toque : E291

SAS CEGELEC MISSENARD Prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité.

[Adresse 11]

[Adresse 11]

Représentée par Me Nadia BOUZIDI-FABRE, avocat au barreau de PARIS, toque : B0515

Ayant pour avocat plaidant : la SCPA CLAUDON et associés, avocat au barreau de PARIS, toque : P231 substituée à l'audience par Me Patrick GRANDPIERRE, même cabinet, même toque

Société TEMPEOL venant aux droits de la société CHAUFFAGE ENTRETIEN

[Adresse 4]

[Adresse 4]

Représentée et assistée par Me Serge BRIAND de la SELEURL BRIAND AVOCAT, avocat au barreau de PARIS, toque : D0208 substitué à l'audience par Me Jeanne BARBIER, même cabinet, même toque

S.A.S.U. CBRE DESIGN & PROJECT venant aux droits de CBRE WORKSPACE, elle-même venant aux droits d'EASYBURO agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

RCS 431 984 129

[Adresse 15]

[Localité 14]

Représentée par Me Anne GRAPPOTTE-BENETREAU de la SCP SCP GRAPPOTTE BENETREAU, avocats associés, avocat au barreau de PARIS, toque : K0111

Assistée par Me Carmen DEL RIO, avocat au barreau de PARIS, toque : R126

SAS GUINIER GENIE CLIMATIQUE venant aux droits de la société EUROP&AIR, représentée par son président domicilié en cette qualité audit siège,

[Adresse 12]

[Adresse 12]

N° SIRET : 308 100 684

Représentée par Me Bruno REGNIER de la SCP SCP REGNIER - BEQUET - MOISAN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0050

Ayant pour avocat plaidant : Me Eric LE FEBVRE, avocat au barreau de PARIS, toque : R226

SAS LAFI ENGINEERING Agissant poursuites et diligences de son Président domicilié en cette qualité audit siège

[Adresse 5]

[Adresse 5]

Représentée par Me Vincent RIBAUT de la SCP GRV ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0010

Assistée par Me Kérène RUDERMANN, avocat au barreau de PARIS, toque : D1777 substituée à l'audience par Me Gwenaëlle PHILIPPE de la AARPI Avocats, avocat au barreau de PARIS, toque : E 1273

INTERVENANTES VOLONTAIRES

Société SELAFA MJA prise en la personne de Me [N] [I] es qualité de Mandataire judiciaire, à la procédure de sauvegarde judiciaire de la Société LAFI ENGINEERING, nommée par jugement du tribunal de commerce de Bobigny du 17 mars 2020.

[Adresse 1]

[Adresse 1]

Représentée par Me Vincent RIBAUT de la SCP GRV ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0010

Assistée par Me Kérène RUDERMANN, avocat au barreau de PARIS, toque : D1777 substituée à l'audience par Me Gwenaëlle PHILIPPE de la AARPI Avocats, avocat au barreau de PARIS, toque : E 1273

SELARL SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Me [B] [J] agissant en qualité d'administrateur judiciaire désigné pour assister la société LAFI ENGINEERING, placée sous procédure de sauvegarde judiciaire selon jugement du tribunal de commerce de BOBIGNY du 17 mars 2020

[Adresse 8]

[Adresse 8]

Représentée par Me Vincent RIBAUT de la SCP GRV ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0010

Assistée par Me Kérène RUDERMANN, avocat au barreau de PARIS, toque : D1777 substituée à l'audience par Me Gwenaëlle PHILIPPE de la AARPI Avocats, avocat au barreau de PARIS, toque : E 1273

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 19 Mai 2022, en audience publique, devant la Cour composée de :

M. François LEPLAT, Président de chambre

Mme Anne-Laure MEANO, Présidente de chambre

Mme Bérengère DOLBEAU, Conseillère

qui en ont délibéré, un rapport a été présenté à l'audience par Monsieur LEPLAT dans les conditions prévues par l'article 804 du code de procédure civile.

Greffier, lors des débats : Mme Joëlle COULMANCE

ARRET :

- contradictoire

- 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 François LEPLAT, Président de chambre et par Joëlle COULMANCE, Greffière présente lors de la mise à disposition.

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 30 avril 2007, la société par actions simplifiée Groupe Immobilier Renta Corporacion (la société Renta) a donné à bail commercial à la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris (la CPAM de Paris), des locaux à usage de bureaux, situés dans l'immeuble dénommé Tour La Villette situé [Adresse 10], pour 9 ans à compter du 1er juillet 2007 moyennant un loyer annuel de 1.897.921 euros hors taxes hors charges, des provisions sur charges étant fixées à la somme annuelle de 466.898,45 euros.

Les locaux comprennent des bureaux sur 7 étages, du 29ème au 35ème étage inclus, pour une surface utile de 1.148 m² par plateau, 91 places de parkings en sous-sol, des locaux d'archives d'environ 145 m² et un accès au Restaurant Inter Entreprises au niveau -1.

Le bail prévoit, s'agissant des étages 32 à 35, la faculté de donner congé au terme de la 6ème année et, pour les étages 29 à 31, une durée ferme de 9 ans.

Par acte authentique du 27 mai 2009, la société TLV 6 a acquis les locaux loués à la CPAM de Paris.

Faisant valoir que ses salariés se plaignaient de divers malaises provoqués par le système de ventilation des plateaux de bureaux, notamment aux 34ème et 35ème étages, la CPAM de Paris a fait signifier par actes extrajudiciaires des 4 et 7 septembre 2009 à la société TLV 6 ainsi qu'à la société Yxime, chargée par le bailleur de la gestion locative et technique de la Tour La Villette, une sommation d'avoir à effectuer les travaux nécessaires pour permettre une ventilation suffisante et une qualité de l'air conforme aux dispositions du code du travail, puis, considérant que les diligences du

bailleur étaient insuffisantes, elle a fait assigner par acte du 7 octobre 2009 les sociétés TLV 6 et Yxime devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris aux fins de voir ordonner une expertise et être autorisée à consigner les loyers jusqu'à complète réalisation des travaux.

Par ordonnance du 20 octobre 2009, le juge des référés, relevant que la société TLV 6 avait mandaté un bureau d'études, la société Lafi Consultants, et ainsi mis en oeuvre le processus devant permettre la réalisation des travaux nécessaires, a rejeté les demandes de la CPAM.

La CPAM de Paris a libéré l'intégralité des locaux loués courant janvier 2011, affectant ses salariés sur divers autres sites.

Par acte du 27 janvier 2011, elle a fait assigner les sociétés TLV 6 et Yxime devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris aux fins de voir la société TLV 6 condamnée sous astreinte à réaliser les travaux de mise en conformité des locaux, être autorisée à consigner les loyers dus et voir les défenderesses condamnées solidairement à prendre en charge ses frais de déménagement.

Par ordonnance du 29 mars 2011, le juge des référés, relevant que le bailleur avait diligenté divers travaux depuis 2009, qu'il produisait un rapport amiable selon lequel le renouvellement d'air neuf était suffisant pour une cinquantaine de personnes à condition qu'il soit bien réparti et que la CPAM n'apportait donc pas la preuve d'un dommage imminent ou d'un trouble manifestement illicite, a débouté la CPAM de l'ensemble de ses demandes.

Soutenant que les locaux loués présentaient des défauts de ventilation importants empêchant leur occupation, la CPAM de [Localité 18] a fait assigner, par acte du 12 mai 2011, la société TLV 6 devant le tribunal de grande instance de Paris aux fins essentielles de voir prononcer la résiliation du bail aux torts de la société bailleuse et de voir condamner la société TLV 6 à lui

payer la somme de 558.229,97 euros à titre de dommages et intérêts.

Par ordonnance du 14 mars 2012, le juge de la mise en état a rejeté la demande de la CPAM, formée par incident, aux fins de se voir autorisée à suspendre le paiement des loyers jusqu'à ce qu'une décision intervienne sur la résiliation.

Par acte authentique du 14 mai 2012, la SCI Tour La Villette a acquis les lieux loués de la société TLV 6.

Elle est intervenue volontairement à l'instance par conclusions du 27 juin 2012.

Par acte extrajudiciaire du 10 décembre 2012, la CPAM de [Localité 18] a donné congé à la SCI Tour La Villette pour le 30 juin 2013 pour les étages 32 à 35 ainsi que pour l'ensemble des emplacements de parking, des locaux d'archives et l'accès au Restaurant Inter Entreprises qui y sont attachés en vertu du bail du 30 avril 2007, sans renonciation à la procédure en cours.

Par jugement mixte du 24 janvier 2013, le tribunal de grande instance de Paris, relevant que les documents produits par chacune des parties étaient contradictoires et qu'il ne pouvait donc trancher le point de savoir si la société bailleuse avait respecté son obligation de délivrance de prévoir un renouvellement d'air neuf de 25 m3 par personne et par heure au regard des occupants des lieux loués et si la locataire avait respecté les conditions d'occupation des lieux au regard de ces exigences, a ordonné une expertise confiée à M. [Y] [X], avec mission notamment de :

- décrire les normes applicables au travail de bureau dans les immeubles de grande hauteur et notamment en matière de renouvellement d'air neuf pour cette occupation spécifique,
- (...) dire si le renouvellement de l'air neuf est conforme à la législation du travail et aux normes applicables en la matière,
- étudier le cloisonnement réalisé par la société Easy Buro sur descriptif de cette dernière pour le compte du bailleur et de décrire son éventuelle influence sur le débit d'air neuf,
- étudier également, si c'est le cas, "si le cloisonnement effectué par la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris" et de décrire son éventuelle influence sur le débit d'air neuf,
- préciser tous les éléments techniques et de fait de nature à permettre au tribunal de déterminer les responsabilités éventuellement encourues
- en cas de non-conformité de décrire les causes et origines de cette non-conformité.

Le tribunal a en outre notamment ordonné la suspension du paiement des loyers par la CPAM de Paris jusqu'au prononcé de la décision à la suite du rapport d'expertise.

L'appel interjeté contre ce jugement par la SCI Tour la Villette a été déclaré irrecevable par arrêt de la cour d'appel de Paris du 1er juillet 2015.

Par actes d'huissier des 4, 5, 8, 9, 10, 12 et 15 juillet 2013, la SCI Tour la Villette a fait assigner en intervention forcée :

- la société par actions simplifiée Cegelec Missenard (la société Cegelec), qui a assuré la maintenance et l'entretien des installations de climatisation,
- la société CBRE Workspace, anciennement Easy Buro, qui a aménagé les locaux occupés par la CPAM de Paris et qui est désormais dénommée la société CBRE Design & Project (la société CBRE),
- la société Europ'air aux droits de laquelle vient la société Guinier Génie Climatique (la société Guinier), qui a installé des ventilateurs relais en 2010 au niveau R35,

- la société Chauffage et Entretien exerçant sous l'enseigne C&E-Ceclimat, et désormais dénommée la société Tempeol, sous traitant de la société CBRE pour le lot climatisation,
- la société Assistance technique en énergies et services (la société ATE), qui a réalisé des mesures de la qualité de l'air entre 2008 et 2011,
- la société Lafi Engineering, anciennement Lafi Consultants (la société LAFI), bureau d'études chargé par le bailleur d'une mission d'assistance technique pour l'aménagement des plateaux de bureaux et d'un audit du système de ventilation, et
- la société Yxime, son gestionnaire, afin qu'elles soient appelées aux réunions d'expertise et condamnées à la garantir de toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre.

Cette instance a été enrôlée sous le n° de RG 13/11486.

Par ordonnance du 9 avril 2014, le juge de la mise en état a joint cette instance avec celle enrôlée sous le n° de RG 11/07944 et a rendu le jugement du 24 janvier 2013 commun aux sept sociétés assignées en intervention forcée pour qu'elles participent aux opérations d'expertise.

Par acte extrajudiciaire du 23 novembre 2015, la CPAM de Paris a donné un deuxième congé à la SCI Tour la Villette pour les étages 29 à 31, à effet au 30 juin 2016, date d'expiration du bail, sans renonciation à la procédure en cours.

Par conclusions d'incident du 14 décembre 2015, la société LAFI et la société Gan Assurances (la société GAN), son assureur, indiquant être intervenue volontairement à la procédure, ont saisi le juge de la mise en état d'une demande de sursis à statuer dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise judiciaire par l'expert commis.

Par ordonnance du 10 mars 2017, le juge de la mise en état a dit n'y avoir lieu à sursis à statuer.

L'expert a déposé son rapport le 5 juillet 2017, concluant à une non-conformité du système de ventilation d'un débit insuffisant, à la nécessité de remplacer complètement les gaines, diffuseurs, CCF et organes de réglage, et à une responsabilité de la société Cegelec à hauteur de 40%, de la société Lafi à hauteur de 30% et de la société Yxime à hauteur de 30%.

Par acte du 13 juillet 2018, la société Cegelec a fait assigner en intervention forcée la société ISS Hygiène & Prévention (la société ISS), désormais la société Sapiant, société à laquelle elle a sous-traité une prestation de nettoyage des réseaux aérauliques.

Cette instance a été enrôlée sous le n° de RG 18/8697.

Par ordonnance du 14 décembre 2018, le juge de la mise en état a joint cette instance sous le n° de RG 11/07944 et fixé un calendrier de procédure.

Par acte du 5 mars 2019, la société Lafi et son assureur pour la période du 1er janvier 2008 au 1er janvier 2013, la société Gan, ont fait assigner en intervention forcée la société AXA France lard (la société AXA), en sa qualité d'assureur de la société Lafi à compter du 1er janvier 2013.

Cette instance, enrôlée sous le n° de RG 19/3131, a été jointe à celle enregistrée sous le n° de RG 11/07944 par ordonnance du juge de la mise en état du 12 avril 2019.

Par jugement contradictoire entrepris du 4 décembre 2019 le tribunal de grande instance de Paris a ainsi statué :

Vu le jugement du 24 janvier 2013,

Ordonne la disjonction de la présente instance entre d'une part, l'instance opposant la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris à la société TLV 6, à la société Yxime, à la société Lafi Engineering, à la société Gan Assurances, à la SCI Tour La Villette, à la société Cegelec Missenard, à la société CBRE Workspace devenue CBRE Design & Project, à la société Europ'Air aux droits de laquelle vient la société Guinier Gente Climatique, à la société Chauffage et Entretien désormais Tempeol, à la société Assistance technique en énergies et services et à la société ISS Hygiène & Prévention, et, d'autre part, celle opposant la société Lafi Engineering et la société Gan Assurances à la société AXA France lard ;

Dit qu'un nouveau numéro de répertoire général sera attribué à la diligence du greffe à l'instance opposant la société Lafi Engineering et la société Gan Assurances à la société AXA France lard, et renvoie cette affaire à l'audience de mise en état du 11 décembre 2019 à 11h00 pour fixation d'un calendrier de procédure ;

Déclare recevables les demandes en garantie et paiement formées par la SCI Tour La Villette à l'encontre de la société Cegelec Missenard ;

Déclare recevable la demande en garantie formée par la société Cegelec Missenard à l'encontre de la société ISS Hygiène & Prévention ;

Déclare opposable à la société ISS Hygiène & Prévention le rapport d'expertise judiciaire de M. [Y] [X] ;

Rejette les demandes de mises hors de cause présentées par les sociétés Lafi Engineering, Gan Assurances, ISS Hygiène & Prévention, CBRE Workspace devenue CBRE Design & Project, Europ'air aux droits de laquelle vient la société Guinier Génie Climatique, Chauffage et Entretien désormais Tempeol, Assistance technique en énergies et Services et TLV 6 ;

Ordonne la résolution depuis l'origine du bail conclu le 30 avril 2007 entre la société Groupe Immobilier Renta

Corporacion, aux droits de laquelle sont venues successivement la société TLV 6 et la SCI Tour la Villette, et la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris portant sur des locaux à usage de bureaux, situés dans l'immeuble dénommé Tour La Villette situé [Adresse 10] ;

Condamne la SCI Tour la Villette à payer à la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris la somme de 9.736.816,14 euros au titre de la restitution des sommes versées en exécution du contrat résolu, après compensation avec l'indemnité d'occupation due, avec intérêts au taux légal à compter du 24 janvier 2013 ;

Condamne la SCI Tour la Villette à payer à la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris la somme de 300.000 euros à titre de dommages et intérêts, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

Ordonne la capitalisation des intérêts dus pour une année entière ;

Rejette les demandes en paiement formées par la SCI Tour la Villette à l'encontre de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris ;

Rejette la demande en paiement formée par la société TLV 6 à l'encontre de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris ;

Condamne la société Cegelec Missenard à relever et à garantir la SCI Tour la Villette de l'ensemble des condamnations mises à la charge de cette dernière envers la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris à hauteur de 19% ;

Condamne la société Lafi Engineering à relever et à garantir la SCI Tour la Villette de l'ensemble des condamnations mises à la charge de cette dernière envers la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris à hauteur de 11% ;

Condamne la société Yxime à relever et à garantir la SCI Tour la Villette de l'ensemble des condamnations mises à la charge de cette dernière envers la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris à hauteur de 6% ;

Condamne la société Cegelec Missenard à payer à la SCI Tour la Villette la somme de 900.000 euros à titre de dommages et intérêts, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

Condamne la société Lafi Engineering à payer à la SCI Tour la Villette la somme de 500.000 euros à titre de dommages et intérêts, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

Condamne la société Yxime à payer à la SCI Tour la Villette la somme de 300.000 euros à titre de dommages et intérêts, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

Condamne la société ISS Hygiène & Prévention à relever et à garantir la société Cegelec Missenard de l'ensemble des condamnations mises à la charge de cette dernière envers la SCI Tour la Villette à hauteur de 10% ;

Rejette les demandes en garantie formées par les sociétés Lafi Engineering et Gan Assurances à l'encontre de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris, de la SCI Tour la Villette et des sociétés Yxime, Cegelec Missenard, CBRE Workspace devenue CBRE Design & Project, Chauffage et Entretien désormais Tempeol et Assistance Technique en énergies et services ;

Rejette les demandes en garantie formées par la société Cegelec Missenard à l'encontre des sociétés Lafi Engineering, Gan Assurances, CBRE Workspace devenue CBRE Design & Project et Europ'air aux droits de laquelle vient la société Guinier Génie Climatique ;

Déclare sans objet les demandes subsidiaires en garantie formées par les sociétés CBRE Workspace devenue CBRE

Design & Project et Chauffage et Entretien désormais Tempeol ;

Condamne la SCI Tour la Villette aux entiers dépens de la présente instance, en ce compris les frais d'expertise judiciaire confiée à M. [Y] [X], et dit qu'ils pourront être recouvrés dans les conditions prévues par l'article 699 du code de procédure civile ;

Condamne la SCI Tour la Villette à payer à la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris la somme de 50.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rejette l'ensemble des autres demandes fondées sur l'article 700 du code de procédure civile ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision des seuls chefs de la disjonction d'instance, de la résolution depuis l'origine du bail conclu le 30 avril 2007, des condamnations à paiement de la SCI Tour la Villette envers la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris mais à hauteur de 50% seulement des dites condamnations, et des diverses condamnations en garantie prononcées, à hauteur de même de 50% seulement des dites condamnations ;

Rejette toutes les autres demandes, plus amples ou contraires.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu l'appel interjeté le 13 janvier 2020 par la SCI Tour la Villette ;

Vu les deux ordonnances du 26 novembre 2020 du conseiller de la mise en état qui ont joint à la présence instance ;

- celle introduite par la société Lafi Engineering par déclaration d'appel du 13 janvier 2020 et enregistrée sous n° RG 20/01450

- celle introduite par la société Cegelec Missenard par déclaration d'appel du 19 février 2020 et enregistrée sous n° RG 20/03620 ;

Vu l'ordonnance du 21 octobre 2021 du conseiller de la mise en état qui a constaté :

- le désistement d'appel de la SCI Tour la Villette à l'encontre de la société en nom collectif TLV 6,

- le désistement d'appel de la SCI Tour la Villette et de la société Cegelec Missenard à l'encontre de la société AXA France lard ;

Vu les dernières conclusions remises au greffe le 11 mai 2022 par lesquelles la SCI Tour la Villette, appelante, demande à la cour de :

Recevoir la société SCI Tour la Villette en son nom propre et comme venant aux droits et obligations, la société TLV 6 SNC, en son appel principal et ses appels incidents et l'y déclarer bien fondé ;

La déclarer recevable et bien fondée en son action ;

A titre principal :

Infirmier le jugement entrepris en ce qu'il a :

- Ordonné la résolution depuis l'origine du bail conclu le 30 avril 2007 entre la société Groupe Immobilier Renta Corporacion, aux droits de laquelle sont venues successivement la société TLV 6 et la SCI Tour la Villette, et la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris portant sur des locaux à usage de bureaux, situés dans l'immeuble dénommé Tour La Villette situé [Adresse 10] ;
- Condamné la SCI Tour la Villette à payer à la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris la somme de 9.736.816,14 euros au titre de la restitution des sommes versées en exécution du contrat résolu, après compensation avec l'indemnité d'occupation due, avec intérêts au taux légal à compter du 24 janvier 2013 - sauf en ce qu'il a considéré que la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris était redevable d'une indemnité d'occupation pour la période du 1er juillet 2007 au 30 janvier 2011 ;
- Condamné la SCI Tour la Villette à payer à la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris la somme de 300.000 euros à titre de dommages et intérêts, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;
- Ordonné la capitalisation des intérêts dus pour une année entière ;
- Rejeté les demandes en paiement formées par la SCI Tour la Villette à l'encontre de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris ;
- Condamné la SCI Tour la Villette aux entiers dépens de la première instance, en ce compris les frais d'expertise judiciaire confiée à M. [Y] [X] ;
- Condamné la SCI Tour la Villette à payer à la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris la somme de 50.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Rejeté l'ensemble des autres demandes fondées sur l'article 700 du code de procédure civile ;
- Ordonné l'exécution provisoire de la présente décision des seuls chefs de la disjonction d'instance, de la résolution depuis l'origine du bail conclu le 30 avril 2007, des condamnations à paiement de la SCI Tour la Villette envers la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris mais à hauteur de 50% seulement des dites condamnations, et des diverses condamnations en garantie prononcées, à hauteur de même de 50% seulement des dites condamnations ;
- Rejeté toutes les autres demandes, plus amples ou contraires ;

Et statuant à nouveau :

Condamner la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris à payer à la SCI Tour la Villette la somme de 6.541.024,91

euros TTC, au titre des loyers, charges et accessoires impayés depuis le 1er janvier 2013 ou, a minima, la somme de 1.722.910,98 euros au titre des charges qui restaient dues par la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris entre le 1er janvier 2013 et la fin du bail ;

Condamner la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris à verser à la SCI Tour la Villette la somme de 10.000 euros en réparation du préjudice de réputation qu'elle a subi ;

Condamner les sociétés Cegelec, Lafi Engineering et Yxime, respectivement à hauteur de 40%, 30% et 30%, à indemniser la SCI Tour la Villette des préjudices qu'elle a subis du fait des désordres allégués par la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris et qui ne sauraient être évalués à moins de 14.000.000 euros TTC, déduction faite des charges que, le cas échéant, la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris devrait être condamnée à verser ;

Ou, à titre subsidiaire, condamner, à hauteur de la part de responsabilité retenue par la Cour, les prestataires intervenus sur la Tour la Villette dont les manquements sont à l'origine des désordres allégués par la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris et parmi lesquels figurent a minima Cegelec, Lafi Engineering et Yxime, à indemniser la SCI Tour la Villette de l'intégralité des préjudices qu'elle a subis du fait des désordres allégués par la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris et qui ne sauraient être évalués à moins de 14.000.000 euros TTC, déduction faite des charges que, le cas échéant, la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris devrait être condamnée à verser ;

Assortir les condamnations visées ci-dessus des intérêts au taux légal à compter de leur date d'exigibilité ;

A titre subsidiaire :

Si, par extraordinaire, la Cour devait confirmer les condamnations prononcées à l'encontre de la SCI Tour la Villette :

Infirmier le jugement en ce qu'il a :

- Condamné la société Cegelec Missenard à relever et à garantir la SCI Tour la Villette de l'ensemble des condamnations mises à la charge de cette dernière envers la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris à hauteur de 19% ;

- Condamné la société Lafi Engineering à relever et à garantir la SCI Tour la Villette de l'ensemble des condamnations mises à la charge de cette dernière envers la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris à hauteur de 11% ;

- Condamné la société Yxime à relever et à garantir la SCI Tour la Villette de l'ensemble des condamnations mises à la charge de cette dernière envers la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris à hauteur de 6% ;

- Condamné la société Cegelec Missenard à payer à la SCI Tour la Villette la somme de 900.000 euros à titre de dommages et intérêts, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

- Condamné la société Lafi Engineering à payer à la SCI Tour la Villette la somme de 500.000 euros à titre de dommages et intérêts, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

- Condamné la société Yxime à payer à la SCI Tour la Villette la somme de 300.000 euros à titre de dommages et intérêts, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

Et, statuant à nouveau :

Condamner les sociétés Cegelec, Lafi Engineering et Yxime, respectivement à hauteur de 40%, 30% et 30%, à garantir intégralement la SCI Tour la Villette de l'ensemble des condamnations prononcées à son encontre ;

Ou, à titre infiniment subsidiaire, condamner les prestataires intervenus sur la Tour la Villette, dont les manquements sont à l'origine des désordres allégués par la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris et parmi lesquels figurent a minima Cegelec, Lafi Engineering et Yxime, à hauteur de la part de responsabilité retenue par la Cour, à garantir intégralement la SCI Tour la Villette de l'ensemble des condamnations prononcées à son encontre ;

En tout état de cause :

Débouter toutes demandes formées à titre d'appel principal ou incident à l'encontre de la SCI Tour la Villette et, plus généralement, débouter les parties de l'ensemble de leurs demandes, fins ou prétentions formées à l'encontre de la SCI Tour la Villette ;

Condamner solidairement Cegelec, Lafi Engineering et Yxime ou, à titre subsidiaire, les prestataires intervenus sur la Tour la Villette, dont les manquements sont à l'origine des désordres allégués par la CPAM et parmi lesquels figurent a minima Cegelec, Lafi Engineering et Yxime, au paiement d'une somme de 150.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens, en ce compris ceux de première instance et les frais d'expertise.

Vu les dernières conclusions remises au greffe le 10 mai 2022 au terme desquelles la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris, intimée, demande à la cour de :

Vu le jugement rendu le 4 décembre 2019,

Vu le jugement rendu le 24 janvier 2013,

Vu le rapport d'expertise déposé par M. [Y] [X] le 30 juin 2017,

Vu les articles 1184 aliéna 2, 1153, 1154 et 1719 du Code Civil,

Débouter la SCI Tour la Villette, la Société Lafi Engineering et son administrateur judiciaire, la Société Cegelec Missenard et l'ensemble des intimés de l'ensemble de leurs appels principaux et incidents ;

Constater que la CPAM a qualité à agir ;

Rejeter l'irrecevabilité des demandes de la CPAM de Paris soulevée par la société Sapien pour défaut de qualité à agir ;

En conséquence,

Confirmer le jugement déféré en ce qu'il a prononcé la résolution du bail liant la CPAM de Paris à la SCI Tour la Villette venant aux droits et obligations de la société TLV 6 aux torts exclusifs de cette dernière ;

Confirmer le jugement déféré en ce qu'il a déchargé la CPAM de Paris du paiement d'une indemnité d'occupation depuis le 1er trimestre 2013, date à laquelle le paiement des loyers a été suspendu en vertu du jugement avant dire droit rendu le 24 janvier 2013 ;

Infirmier le jugement déféré sur la fixation d'une indemnité d'occupation ;

Condamner la SCI Tour la Villette venant aux droits et obligations de la Société TLV 6 à verser à la CPAM de Paris les sommes suivantes :

- 11.605.869,07 euros au titre de la période de l'entrée dans les lieux au 1er trimestre 2011 date de l'évacuation des locaux, ou subsidiairement la somme de 9.284.695,26 euros si la Cour devait retenir le principe d'une indemnité d'occupation pour la première période qui ne saurait être supérieure à 20% du montant du loyer ;

- 7.360.947,07 euros au titre de la période du 1er trimestre 2011 au 24 janvier 2013 ;

- 268.862,42 euros au titre des frais engagés ;

- 150.000 euros au titre du préjudice subi dans l'exercice de sa mission de service public ;

Confirmer le jugement déféré en ce qu'il a dit que les intérêts porteront eux-mêmes intérêts par années entières à compter des présentes écritures ;

Confirmer le jugement déféré en ce qu'il a laissé les frais d'expertise à la charge de la SCI Tour la Villette ;

Condamner la SCI Tour la Villette venant aux droits et obligations de la société TLV 6 à verser à la CPAM de Paris la somme de 130.000 euros au titre des frais irrépétibles d'instance et d'appel par application de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

Débouter la SCI Tour la Villette et ses appelés en garantie de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions dirigées contre la CPAM de Paris ;

Confirmer le jugement en ce qu'il a condamné la SCI Tour la Villette venant aux droits et obligations de la Société TLV 6 en tous les dépens d'instance dont distraction au profit de la Selarl Kato & Lefebvre Associés, en application de l'article 699 du Code de Procédure Civile ;

Condamner la SCI Tour La Villette venant aux droits et obligations de la société TLV 6 en tous les dépens d'appel dont distraction au profit de la Selarl Kato & Lefebvre Associés, en application de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Vu les dernières conclusions remises au greffe le 11 mai 2022 au terme desquelles la société Assistance technique en énergies et services, intimée, demande à la cour de :

Juger qu'aucune demande n'est formulée à l'encontre de la société ATE Services par la SCI Tour la Villette ni par la société Cegelec Missenard, appelantes ;

Juger qu'aucune imputabilité n'est proposée par l'Expert Judiciaire M. [Y] [X] à l'encontre de la société ATE Services ;

Juger que seules les sociétés Tempeol venant aux droits de la société Chauffage et Entretien, Lafi Engineering de même que la Compagnie Gan Assurances, son assureur, forment des appels en garantie de pure forme à l'encontre de la société ATE Services, sans démontrer le moindre lien de causalité avec la mission confiée à la société ATE Services ;

En conséquence,

Confirmer le jugement rendu le 4 décembre 2019 par le tribunal de grande instance de Paris à l'égard de la société ATE Services en ce qu'il n'a retenu aucune condamnation à son encontre ;

Juger irrecevable la SCI Tour la Villette en son éventuel appel en garantie à l'encontre de la société ATE Services ;

Débouter la compagnie Gan Assurances, la société Tempeol et la société Lafi Engineering de leurs appels en garantie formés à l'encontre de la société ATE Services comme de tout autre appelant en garantie ;

Condamner la SCI Tour La Villette comme tout succombant à verser à la société ATE Services la somme de 10.000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Vu les dernières conclusions remises au greffe le 19 avril 2022 au terme desquelles la société CBRE Design & Project venant aux droits de CBRE Workspace, elle-même venant aux droits d'Easy Buro, intimée, demande à la cour de :

Vu le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Paris le 4 décembre 2019,

Vu le rapport d'expertise déposé par M. [Y] [X]

Vu le marché confié à la société Easy Buro,

Vu l'article 1240 du code civil,

Vu l'article 2224 du code civil,

Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a écarté toutes demandes de garantie dirigées à l'encontre de la société CBRE ;

Constater que seules les sociétés Cegelec et Lafi et Gan assureur de Lafi sollicitent la garantie de CBRE, les autres parties ne formant aucune demande en ce sens, et en tant que de besoin, les juger irrecevables conformément aux dispositions de l'article 564 du code de procédure civile ;

Juger prescrite toute demande de garantie et notamment celle formée par les sociétés Cegelec et Lafi et Gan assureur de Lafi à l'encontre de la société CBRE au sens de l'article 2224 du code civil ;

Juger particulièrement mal fondée toute demande de garantie qui serait dirigée à l'encontre de la société CBRE et notamment celle formée par les sociétés Lafi et Cegelec à l'encontre de la société CBRE sans rapporter la preuve d'une faute justifiant qu'elle les garantisse ;

Constater que l'objet du marché confié à la société Easy Buro est totalement distinct de la problématique aérodynamique de la Tour confiée à d'autres intervenants ;

Juger que la responsabilité de la société CBRE ne saurait par conséquent être engagée au regard des limites de sa

mission ;

Juger qu'aucune pièce ou argument n'est invoqué à l'appui de la demande de garantie qui sera rejetée ;

Confirmer le jugement rendu en ce qu'il a écarté la responsabilité de la société CBRE et débouté les sociétés Cegelec et Lafi de leur demande de garantie ;

Renvoyer hors de cause la société CBRE dont l'expert judiciaire a très justement conclu qu'elle n'avait pas de responsabilité technique dans les désordres allégués ;

A titre subsidiaire,

Dire et juger mal fondée la demande en son quantum qui ne saurait excéder le coût des travaux de reprise, les sommes réclamées par la CPAM s'inscrivant dans un sinistre totalement distinct concernant ses relations avec son bailleur ;

A titre éminemment subsidiaire,

Condamner in solidum Cegelec, Bureau d'études Lafi, son assureur Gan Assurances, Yxime à relever et garantir indemne de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre la société CBRE ;

En tout état de cause,

Condamner in solidum tout succombant à payer à la société CBRE la somme de 8.000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamner in solidum tout succombant aux entiers dépens dont distraction au profit de la SCP Grappotte Benetreau conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Vu les dernières conclusions remises au greffe le 9 mai 2022 au terme desquelles la société Cegelec Missenard, intimée, demande à la cour de :

Infirmier le jugement en toutes ses dispositions ;

Et sur la qualité à agir de la SCI Tour la Villette

Constater que la SCI Tour la Villette n'est plus propriétaire de la «Tour la Villette" dont l'actuel propriétaire est la société Eurasia Groupe en mars 2022 ;

Dire et juger qu'à défaut de justifier de sa qualité à agir, la SCI Tour la Villette devra être déclarée irrecevable en ses demandes en application de l'article 31 du code de procédure civile ;

A titre principal

Débouter la CPAM de Paris, la SCI Tour la Villette, la société Lafi Engineering, la Selarl AJ Associés, la Selafa MJA, la société Sapien, la société Gan Assurances, la société Tempeol, la société CBRE Design & Project et la société Guinier Génie Climatique de toutes leurs demandes, fins et conclusions dirigées à l'encontre de la société Cegelec Missenard ;

A titre subsidiaire

Condamner in solidum la société Sapien, la société Lafi Engineering, son assureur, la Compagnie Gan Assurances, la société CBRE Design & Project et la société Guinier Génie Climatique à relever indemne et à garantir société Cegelec Missenard de toute condamnation qui, par extraordinaire, pourrait être prononcée à son encontre ;

Au principal comme au subsidiaire :

Donner acte à la société Cegelec Missenard de ce qu'elle se désiste de son appel à l'encontre de la société AXA France lard ;

Débouter la société AXA France lard de sa demande, formulée au titre de l'article 700 du code de procédure civile, à l'encontre de la société Cegelec Missenard ;

Condamner la SCI Tour la Villette ou tout succombant, à payer à la société Cegelec Missenard la somme de 10.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamner la SCI Tour la Villette aux entiers dépens.

Vu les dernières conclusions remises au greffe le 11 mai 2022 au terme desquelles la société Gan Assurances, intimée, demande à la cour de :

Vu l'article 1147 ancien du Code civil,

Vu l'ancien article 1382 du Code Civil,

Infirmier le jugement rendu le 4 décembre 2019 par le tribunal de grande instance de Paris en toutes ses dispositions sauf en ce qu'il a disjoint la procédure principale et celle opposant la société Lafi Engineering, la concluyente et la Compagnie AXA Assurances, en ce qu'il n'a prononcé aucune condamnation à l'encontre de la Compagnie Gan Assurances et en ce qu'il a rejeté la demande de la société Tour la Villette au titre du coût des travaux de mise en conformité ;

Statuant à nouveau :

A titre principal :

Juger que la CPAM de Paris n'apporte pas la preuve de manquements de la SCI Tour la Villette justifiant de prononcer la résolution du bail ;

Juger que la société Lafi Engineering n'a commis aucune faute de nature à engager sa responsabilité ;

Débouter la CPAM de Paris et la SCI Tour La Villette de toutes leurs demandes, fins et conclusions ;

Déclarer irrecevables car prescrites les demandes des sociétés CBRE Workspace & Design, Cegelec et Tempeol dirigées contre la compagnie Gan Assurances ;

Débouter toute partie formulant des demandes constitutives d'appel incident à l'encontre de la compagnie Gan Assurances ;

Débouter toute partie de toute demande plus ample ou contraire dirigée contre la société Lafi Engineering ou la compagnie Gan Assurances ;

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse d'une condamnation prononcée à l'encontre de la société Lafi Engineering ou de la société Gan Assurances :

Juger que la part de responsabilité de la société Lafi Engineering ne pourrait être qu'extrêmement limitée ;

Juger que préjudices allégués par la CPAM de Paris sont largement surévalués et ramener ses prétentions à de plus justes proportions et notamment :

La débouter de sa demande de remboursement des loyers échus pendant l'occupation des lieux soit jusqu'au 31 décembre 2010 ou à tout le moins juger que ce remboursement ne saurait dépasser 1/7^e du montant hors taxes versé soit 1.393.654,22 euros HT ;

La débouter de sa demande de remboursement des loyers échus entre janvier 2011 et la suspension du paiement au 31 décembre 2012 ou à tout le moins juger que ce remboursement ne saurait dépasser 2/7^e du montant hors taxes versé soit 758.918,32 euros ;

La débouter de sa demande d'indemnisation des frais engagés de 268.862, 42 euros

La débouter de sa demande d'indemnisation d'un préjudice de perturbation de service public à hauteur de 150.000 euros ;

Juger que les préjudices allégués par la SCI Tour la Villette sont inexistants ou sans lien de causalité avec les fautes alléguées et à défaut que ces préjudices sont grandement surévalués ;

L'en débouter tant en ce qui concerne ses demandes de relevés indemnes sur l'action de la CPAM qu'en ce qui concerne ses propres préjudices allégués ;

Condamner in solidum les sociétés Cegelec Missenard, Tempeol (Chauffage et Entretien), CBRE Design & Project (Easy Buro), Yxime, ISS Hygiène & Prévention, ATE Services à garantir et relever indemne la société Gan Assurances de toute condamnation éventuellement prononcée à son encontre ou à l'encontre de son assuré, Lafi Engineering ;

Allouer les éventuelles indemnisations sur un montant HT ;

En tout état de cause, sur les dépens et les frais irrépétibles :

Condamner la ou les parties succombantes à verser la somme de 25.000 euros à la société Gan Assurances au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Vu les dernières conclusions remises au greffe le 11 mai 2022 au terme desquelles la société Lafi Engineering, intimée, demande à la cour de :

Vu l'article 1792 du code civil,

Vu les articles 1134 anciens et suivants, 1353 et 1382 ancien du code civil,

Vu les articles 6 et 122 du code de procédure civile,

Vu les articles L622-21, L622-22, L622-26 et R622-24 du code de commerce

Vu le jugement de sauvegarde judiciaire et le plan de sauvegarde adopté

Recevoir la société Lafi Engineering en ses écritures en les disant bien fondées ;

Infirmier le jugement rendu le 4 décembre 2019 en ce qu'il a :

- Prononcé la résolution du bail

- Condamné la SCI Tour la Villette à payer à la CPAM la somme de 9.736.816,14 euros au titre de la restitution des sommes versées en exécution du contrat résolu

- Condamné la SCI Tour la Villette à payer à la CPAM la somme de 250.000 euros pour les dépenses occasionnées par la résolution du bail et 50.000 euros pour l'atteinte à sa réputation

- Retenu la responsabilité de la société Lafi Engineering au titre d'un manquement à son

obligation de conseil

- Condamné la société Lafi Engineering à relever et garantir la SCI Tour la Villette à hauteur de 11% des montants des condamnations mises à sa charge, outre lui verser la somme de 500.000 euros à titre de dommages et intérêts avec intérêt au taux légal à compter de la décision ; Et, statuant à nouveau

A titre liminaire

Juger les demandes de condamnation formulées à l'encontre de la société Lafi Engineering irrecevables du fait de la procédure de sauvegarde ;

Juger les demandes formulées par les intimés à l'encontre de la Lafi Engineering irrecevables faute de déclarations de créance dans le cadre de sa procédure de sauvegarde ;

Juger que le plan de sauvegarde adopté dans le cadre de la procédure de sauvegarde de la société Lafi Engineering a retenu une créance potentielle de la SCI Tour la Villette à hauteur de 600.000 euros, somme plafond, interdisant en tout état de cause toute fixation de créance à son encontre au-delà de cette somme ;

A titre principal

Rejeter la demande de résolution du bail de la CPAM ;

Juger que le préjudice allégué par la CPAM n'est pas démontré ;

Juger que la responsabilité de la société Lafi Engineering n'est pas engagée ;

Juger les demandes de la SCI Tour la Villette et de toutes autres parties mal fondées et non justifiées à l'encontre de la société Lafi Engineering ;

Rejeter les demandes de la SCI Tour la Villette et de toutes autres parties à l'encontre de la société Lafi Engineering ;

Retenir la responsabilité de la CPAM, des sociétés CBRE Workspace, anciennement Easy Buro, la société Tempeol anciennement Chauffage et Entretien, la société de maintenance Cegelec Missenard anciennement Cegelec Paris, ISS Hygiène devenue Sapien, la société Yxime, de la SCI Tour la Villette en son nom propre et venant aux droits de TLV 6 ;

Mettre hors de cause la société Lafi Engineering

A titre subsidiaire

Condamner les sociétés CBRE Workspace, anciennement Easy Buro, la société Tempeol anciennement Chauffage et Entretien, la société ATE, la société Yxime et la SCI Tour la Villette en son nom propre et venant aux droits de TLV 6 SNC, la société de maintenance anciennement Cegelec Missenard anciennement Cegelec Paris, ISS Hygiène devenue Sapien et "la société CPAM" à relever et garantir la société Lafi Engineering indemne de toutes condamnations ;

En tout état de cause

Juger les recours en garantie de Cegelec, CBRE et Tempeol et de toute autre partie à l'encontre de la société Lafi Engineering irrecevables comme prescrits ;

Juger que les préjudices allégués par la SCI Tour la Villette et la CPAM ne sont pas justifiés et qu'il n'y a aucun lien de causalité avec les griefs allégués ;

Débouter la SCI Tour la Villette de ses demandes à l'encontre la société Lafi Engineering et à titre subsidiaire juger que les préjudices matériels ne pourraient être indemnisés que sur le fondement de l'article 1792 du code civil ;

Débouter toutes parties de leurs demandes et recours à l'encontre de la société Lafi Engineering ;

Juger que la société Lafi Engineering a subi une atteinte à son image et une perte financière ;

Condamner tout succombant à verser à la société Lafi Engineering la somme de 200.000 euros au titre de son préjudice d'image et de sa perte financière ;

Condamner tout succombant à verser à la société Lafi Engineering 50.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Débouter toutes demandes de condamnations à l'encontre de la société Lafi Engineering titre de l'article 700 ou de condamnation in solidum ;

Condamner tout succombant aux entiers dépens.

Vu les dernières conclusions remises au greffe le 11 mai 2022 au terme desquelles la société par actions simplifiée Sapien, anciennement Hygiène et Prévention, elle-même anciennement ISS Hygiène et Prévention, intimée, demande à la cour de :

Vu les dispositions des articles 1103, 1104 et 1231-1 et suivants du code civil, anciens articles 1139 et 1147 du même code, 1240 et suivants du code civil, anciens articles 1382 et 1383 du même code, 1302 et suivants du code civil ;

Vu les dispositions des articles 122, 564, 696, 699 et 700 du code de procédure civile ;

Vu le rapport de M. [Y] [X] ;

Vu les termes du jugement du tribunal de grande instance de Paris du 4 décembre 2019 ;

In limine litis :

* D'une part :

Juger irrecevables tant la CPAM de Paris que la SCI Tour la Villette en leurs demandes respectives à défaut de rapport de la preuve préalable de leurs intérêts et qualités à agir, leur opposer une fin de non-recevoir ;

Subséquemment,

Infirmier le jugement querellé en ce que les premiers juges hâtivement sont rentrés en voie de condamnation notamment à l'encontre de la société ISS Hygiène et Prévention, aux droits de laquelle intervient la société Sapien ;

Débouter la société Cegelec, la société Gan Assurances, recherchée comme assureur de responsabilité de la société Lafi Engineering et encore cette dernière, de leurs respectifs appels en garantie, et autres demandes reconventionnelles, formés à l'encontre de la société Sapien, et encore toutes autres parties appelantes et intimées pouvant en former de tels, car les juger subséquemment infondés en leurs principes et sans plus d'objet ;

Condamner la SCI Tour la Villette à restituer à la société Sapien la somme versée en exécution spontanée sans acquiescement du jugement querellé et à hauteur d'un montant de 96.824,28 euros TTC ;

* D'autre part :

Juger d'office irrecevables les sociétés Gan Assurances et Lafi Engineering en leurs appels en garantie respectifs tels que

formés à l'encontre de la société Sapien pour la première fois en cause d'appel, ainsi que toutes autres parties intimées et encore appelantes qui viendraient à en former de tels outre toutes demandes de condamnations directes qui n'auraient pas été formées déjà en cause de première instance, leur opposer une fin de non-recevoir ;

*En outre :

Constater et juger que la société Sapien vient, par simples et successifs changements de dénomination sociale, à la suite de la société H&P Hygiène & Prévention, et avant encore de la société ISS Hygiène & Prévention, et dès avant encore de la société ISS Hygiène Services ;

* Par ailleurs :

Constater et juger que la société Tempeol venant aux droits de la société Chauffage & Entretien, la société CBRE Design & Project qui vient aux droits de la société Easy Buro, la société Guinier Génie Climatique qui vient aux droits et place de la société Europ' Air, la société Yxime et encore la SCI Tour la Villette et la CPAM de Paris ne forment aucune demande directe ou même de quelconques appels en garantie à l'encontre de la société Sapien ;

Au fond et à titre principal :

Juger les demandes de la CPAM de Paris comme étant infondées tant en leurs principes qu'en leurs montants, et l'en débouter, partant juger que c'est à mauvais droit que les premiers Juges ont entendu satisfaire les demandes de la CPAM de Paris tant de résolution de bail que consécutivement d'indemnisations locatives et préjudicielles ;

Dès lors,

Infirmier le Jugement querellé en ce que les premiers Juges ont à tort fait droit aux demandes de la CPAM de Paris ;

Infirmier ledit Jugement en ce que les premiers Juges sont entrés en voie de condamnation à l'encontre de la société ISS Hygiène & Prévention, à garantir la société Cegelec à hauteur de 10% de la totalité de ses propres condamnations ;

Juger cette garantie comme étant infondée et sans plus d'objet ;

Mettre purement et simplement hors de cause la société Sapien qui vient aux droits de la société ISS Hygiène & Prévention ;

Débouter la société Cegelec, la société Gan Assurances, recherchée comme assureur de responsabilité de la société Lafi Engineering et encore cette dernière, de leurs respectifs appels en garantie, et autres demandes reconventionnelles, formés à l'encontre de la société Sapien et encore toutes autres parties intimées ou appelantes pouvant en former de tels, car les juger infondés en leurs principes et sans plus d'objet ;

Débouter la SCI Tour la Villette de ses demandes indemnitaires et réparatoires car les juger infondées en leurs principes et montants et sans plus d'objet, et la condamner à restituer à la société Sapien la somme versée en exécution spontanée sans acquiescement du Jugement querellé et à hauteur d'un montant de 96.824,28 euros TTC ;

Au fond et à titre subsidiaire :

Juger que c'est à mauvais droit que les premiers Juges ont entendu retenir l'engagement de responsabilité de la société ISS Hygiène et Prévention, aux droits de laquelle intervient la société Sapien, dans la survenance des dysfonctionnements litigieux et de leurs conséquences, la preuve de ses fautes et autres manquements contractuels et encore quasi-délictuels n'étant pas rapportée ;

Dès lors,

Infirmier le Jugement querellé en ce que les premiers Juges à tort sont entrés en voie de condamnation à l'encontre de la société ISS Hygiène & Prévention à garantir la société Cegelec à hauteur de 10% de la totalité de ses propres condamnations, cette garantie étant infondée ;

Mettre purement et simplement hors de cause la société Sapien qui vient aux droits de la société ISS Hygiène et Prévention ;

Débouter la société Cegelec, la société Gan Assurances, recherchée comme assureur de responsabilité de la société Lafi Engineering et encore cette dernière, de leurs respectifs appels en garantie, et autres demandes reconventionnelles, formés à l'encontre de la société Sapien et encore toutes autres parties intimées pouvant à terme en former de tels, car subséquemment les juger infondés en leurs principes ;

Au surplus,

Condamner la SCI Tour la Villette à restituer à la société Sapien la somme versée en exécution spontanée sans acquiescement du Jugement querellé et à hauteur d'un montant de 96.824,28 euros TTC ;

Au fond et à titre infiniment subsidiaire :

Juger qu'en raison de ses prestations limitées et ponctuelles réalisées au courant du mois d'août 2010 et aux fins d'exécuter de simples travaux de nettoyage et d'aseptisation, la société ISS Hygiène Services, aux droits de laquelle intervient la société Sapien, ne saurait répondre d'aucune des demandes de condamnation formées par la SCI Tour la Villette et encore par la CPAM de Paris, et en l'occurrence de celles portant sur :

- Les travaux de remise en état et d'entretien courant des installations litigieuses et de leurs préjudices locatifs et autres subséquents,
- Les conséquences locatives et préjudicielles antérieures à son intervention,

Juger que ni la CPAM de Paris et encore moins la SCI Tour la Villette ne justifient de leurs respectives pertes comptables de marges brutes, et ainsi de la réalité de leurs préjudices financiers et locatifs, et encore de tous autres, les en débouter en l'état car infondés en leurs principes et montants ;

Débouter partant la société Cegelec, la société Gan Assurances, recherchée comme assureur de responsabilité de la société Lafi Engineering et cette dernière de leurs appels en garantie formés à l'encontre de la société Sapien sur ces chefs de demandes car les juger tout autant infondés que mal dirigés, et encore toutes autres demandes et appels en garantie relatifs qui pourraient encore être formés à son encontre tant par les autres appelantes que les parties intimées

car les juger tout autant infondés ;

Juger de manière surabondante qu'en tout état de cause la société Cegelec, la société Gan Assurances, recherchée comme assureur de responsabilité de la société Lafi Engineering et encore cette dernière ne forment aucune demande précise, détaillée et encore moins ventilée à l'encontre de la société Sapien aux termes de leurs appels en garantie formée à son encontre partant les y juger derechef infondées, et les en débouter ;

Juger la demande reconventionnelle formée par la société Lafi Engineering infondée en son principe et montant, et l'en débouter ;

Dès lors,

Infirmier le Jugement querellé en ce que les premiers Juges ont à tort fait droit aux demandes de la CPAM de Paris et encore de la SCI Tour la Villette ;

Infirmier le Jugement querellé en ce que les premiers Juges à tort sont entrés en voie de condamnation à l'encontre de la société ISS Hygiène et Prévention à garantir la société Cegelec à hauteur de 10% de la totalité de ses propres condamnations, cette garantie étant infondée ;

Mettre purement et simplement hors de cause la société Sapien qui vient aux droits de la société ISS Hygiène et Prévention ;

Débouter la SCI Tour La Villette de ses demandes indemnitaires et réparatoires car les juger infondées en leurs principes et montants, et la condamner à restituer à la société Sapien la somme versée en exécution spontanée sans acquiescement du Jugement querellé et à hauteur d'un montant de 96.824,28 euros TTC ;

Au fond et à titre plus que subsidiaire :

Juger que la CPAM de Paris, la SCI Tour la Villette, la société Cegelec, la société Gan Assurances, recherchée comme assureur de responsabilité de la société Lafi Engineering et encore cette dernière, ne justifient pas ne pas être assujetties au recouvrement de la TVA ;

Juger en l'état que les condamnations qui pourraient être prononcées par l'arrêt à intervenir ne pourraient l'être que sur des montants exprimés en HT, infirmier en cela le Jugement querellé ;

Débouter en l'état la CPAM de Paris et la SCI Tour la Villette, la société Cegelec, la société Gan Assurances, recherchée comme assureur de responsabilité de la société Lafi Engineering et encore cette dernière, de leurs demandes formées TTC car les juger injustifiées sur l'application de la TVA ;

Débouter la SCI Tour la Villette de ses demandes indemnitaires et réparatoires exprimées en TTC car les juger infondées en leurs principes et montants, et la condamner à restituer à la société Sapien le montant de TVA exposé sur la somme versée en exécution spontanée sans acquiescement du Jugement querellé et à hauteur de 96.824,28 euros TTC ;

En tout état de cause,

Juger que la seule condamnation à l'encontre de la société Sapien qui pourrait raisonnablement être prononcée en garantie de la société Cegelec doit être fixée à hauteur de 10% de la totalité des condamnations prononcées à l'encontre de cette dernière ;

Confirmer sur ce chef le Jugement querellé ;

Juger par ailleurs que la société Cegelec ne saurait être responsable qu'à hauteur de 95% du défaut d'entretien du système de ventilation de la Tour la Villette, défaut d'entretien qui a contribué hauteur de 20% des causes ayant justifié la résolution du bail du 30 avril 2007, devant ainsi répondre envers la SCI Tour la Villette à hauteur uniquement de 19% de ses condamnations propres envers la CPAM de Paris ;

Confirmer sur ce chef le Jugement querellé ;

Débouter la SCI Tour la Villette, la société Cegelec, la société Gan Assurances, recherchée comme assureur de responsabilité de la société Lafi Engineering et encore cette dernière de toutes demandes de condamnation au-delà de ces quotes-parts contributives respectives, car les juger infondées ;

A titre accessoire :

Juger en équité la société Sapien bien fondée en ses demandes à l'accessoire ;

Condamner tout succombant au paiement au profit de la société Sapien d'une somme de 25.000 euros au titre des frais irrépétibles exposés pour les besoins de l'organisation de sa défense tant en première instance qu'en cause d'appel, outre les entiers dépens de procédure, dont distraction au profit de Maître Edmond Fromantin, Avocat aux offres de droit ;

Juger qu'il serait inéquitable et particulièrement injuste de faire droit aux demandes à l'accessoire de la SCI Tour La Villette ainsi que de la société Cegelec, de la société Gan Assurances, recherchée comme assureur de responsabilité de la société Lafi Engineering et encore de cette dernière, et de celles des autres parties intimées pouvant encore intervenir, à tout le moins en ce que dirigées à l'encontre de la société Sapien, car au surplus les juger particulièrement infondées et mal dirigées, et les en débouter.

Vu les dernières conclusions remises au greffe le 11 mai 2022 au terme desquelles la société Tempeol, venant aux droits de la société Chauffage et Entretien, intimée, demande à la cour de :

Vu le jugement du 4 décembre 2019,

Vu les dispositions des articles 1383 ancien et 2224 du Code civil,

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

A titre principal :

Confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Et, en conséquence,

Entériner les conclusions du rapport d'expertise en ce qu'aucune imputabilité n'a été attribuée à la société Chauffage et Entretien ;

Déclarer que la société Chauffage et Entretien n'a commis aucune faute de nature à engager sa responsabilité ;

Prononcer sa mise hors de cause pure et simple au titre de la présente instance ;

Débouter la société Lafi Engineering de son appel en garantie en tant que son action est manifestement prescrite et mal fondée ;

Rejeter toute autre demande de condamnation portée à son encontre, tant en principal qu'en frais et accessoire par quelque partie qu'elle soit ;

A titre subsidiaire :

Condamner in solidum les sociétés Cegelec, Lafi Engineering, Yxime, Le Gan en sa qualité d'assureur de la société Lafi Engineering, et la SCI Tour la Villette à garantir et relever indemne la société Tempeol de toute condamnation viendrait à être mise à sa charge en principal, intérêts et frais ;

A titre infiniment subsidiaire :

Rejeter la demande de condamnation de la société Lafi Engineering au titre de son préjudice d'image et de pertes financières ;

En tout état de cause :

Condamner in solidum ou à défaut solidairement les sociétés SCI Tour la Villette, la CPAM, les sociétés ATE Services, Lafi Engineering, Yxime, Cegelec, CBRE Workspace venant aux droits d'Easy Buro à verser à la société Tempeol la somme de 20.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile, ainsi qu'aux entiers dépens de la procédure, dont distraction au profit de Maître Serge Briand, Avocat au Barreau de Paris.

Vu les dernières conclusions remises au greffe le 10 mai 2022 au terme desquelles la société Yxime, intimée, demande à la cour de :

Dire la société Yxime recevable et bien fondée en ses conclusions d'appel incident ;

Y faisant droit,

Sur la demande de résolution du bail du 30 avril 2007,

Infirmier le jugement du 4 décembre 2019 en ce qu'il a prononcé la résolution du bail du 30 avril 2007 et mis à la charge de la SCI Tour la Villette des condamnations envers la CPAM de Paris ;

Statuant à nouveau,

Dire la CPAM de Paris mal fondée en sa demande de résolution du bail du 30 avril 2007 et débouter la CPAM de Paris de l'ensemble de ses demandes à l'encontre de la SCI Tour la Villette ;

Sur l'appel en garantie formé par la SCI Tour la Villette à l'encontre de la société Yxime,

Si, par extraordinaire, la Cour devait accueillir les demandes de la CPAM de Paris et entrer en voie de condamnation à l'encontre de la SCI Tour la Villette,

Vu les articles 1991 et suivants du Code civil,

Infirmier le jugement du 4 décembre 2019 en ce qu'il a condamné la société Yxime à garantir la SCI Tour la Villette des condamnations mises à sa charge envers la CPAM de Paris à hauteur de 6% ;

Statuant à nouveau,

Dire et juger que la société Yxime n'a commis aucune faute dans l'exécution de son mandat de gestion immobilière, en rapport avec les désordres allégués par la CPAM de Paris ;

Dire et juger que la société Yxime n'a aucune part de responsabilité dans l'une quelconque des causes des désordres réels ou supposés de la ventilation mécanique de la Tour la Villette ;

En conséquence,

Dire que la SCI Tour la Villette n'est pas fondée à demander la condamnation de la société Yxime à la garantir des condamnations prononcées à son encontre à la demande de la CPAM de Paris ;

Débouter la SCI Tour la Villette, de ce chef, de l'ensemble de ses demandes à l'égard de la société Yxime ;

Sur les demandes formées contre Yxime au titre des préjudices subis par la SCI Tour la Villette du fait des désordres allégués par la CPAM de Paris

Infirmier le jugement du 4 décembre 2019 en ce qu'il a condamné la société Yxime à payer à la SCI Tour la Villette la somme de 300.000 euros à titre de dommages-intérêts ;

Statuant à nouveau,

Dire et juger que la société Yxime n'a commis aucune faute dans l'exécution de son mandat de gestion immobilière, en rapport avec les désordres allégués par la CPAM de Paris ;

Dire et juger que la société Yxime n'a aucune part de responsabilité dans l'une quelconque des causes des désordres réels ou supposés de la ventilation mécanique de la Tour la Villette ;

Subsidiairement, si, par extraordinaire, la Cour devait estimer que la société Yxime a manqué à ses obligations de mandataire,

Dire et juger que le manquement de la société Yxime n'a pas de lien de causalité avec les préjudices que la SCI Tour la Villette prétend avoir subis du fait des désordres allégués par la CPAM de Paris ;

En conséquence,

Dire que la SCI Tour la Villette n'est pas fondée à demander la condamnation de la société Yxime à l'indemniser des préjudices prétendument subis par la SCI Tour la Villette du fait des désordres allégués par la CPAM de Paris ;

Débouter la SCI Tour la Villette, de ce chef, de l'ensemble de ses demandes à l'égard de la société Yxime ;

Sur les appels en garantie formés contre YXIME par certaines des autres parties à l'instance,

Débouter les sociétés Lafi, Gan Assurances, CBRE Design & Project (Easy Buro) et Tempeol (Chauffage et Entretien) de leurs appels en garantie contre la société Yxime ;

Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté l'ensemble des appels en garantie formés contre la société Yxime ;

En tout état de cause,

Débouter la SCI Tour la Villette de l'ensemble de ses demandes, fins, moyens et prétentions à l'encontre de la société Yxime ;

Débouter toutes les autres parties à l'instance de l'ensemble de leurs demandes, fins, moyens et prétentions à l'encontre de la société Yxime ;

Condamner la SCI Tour la Villette à verser à la société Yxime la somme de 60.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamner la SCI Tour la Villette aux entiers dépens d'appel, avec distraction au profit de la Selarl BDL Avocats, avocats au Barreau de Paris, qui pourra les recouvrer conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

Vu les dernières conclusions remises au greffe le 24 février 2022 au terme desquelles la société Guinier Génie Climatique, anciennement Europ'Air, intimée, demande à la cour de :

Vu le rapport d'expertise,

Vu les conclusions d'appel signifiées le 11 août 2020 de Cegelec

Vu les conclusions d'appel signifiées le 20 août 2020 de la SCI Tour la Villette,

Déclarer irrecevable l'appel en garantie formulé par Cegelec à l'encontre de Guinier Génie Climatique et à défaut mal fondé.

Constater qu'aucune autre demande n'est maintenue et/ou dirigée à l'encontre Guinier Génie Climatique (anciennement Europ Air).

En conséquence,

Confirmer le jugement du tribunal de grande instance de Paris du 4 décembre 2019 en ce qu'il n'a retenu aucune condamnation à l'encontre de Guinier Génie Climatique (anciennement Europ Air).

Mettre hors de cause Guinier Génie Climatique (anciennement Europ Air).

Condamner Cegelec et la SCI Tour la Villette à verser chacune à Guinier Génie Climatique (anciennement Europ Air) la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens dont distraction au profit de la SCP Regnier Bequet Moisan, Avocats, sous le bénéfice des dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Pour un plus ample exposé des prétentions et des moyens des parties, la cour, conformément à l'article 455 du code de procédure civile, renvoie aux conclusions qu'elles ont remises au greffe et au jugement déferé.

MOTIFS DE LA DÉCISION

1) Sur la qualité à agir de la SCI Tour la Villette

Se prévalant d'un communiqué de la société Eurasia Groupe du 14 mars 2022, qui "annonce l'acquisition effective de 100% des parts de la SCI Tour la Villette, propriétaire de la Tour La Villette à [Localité 17], [Adresse 10], la société Cegelec Missenard estime qu'elle n'est plus propriétaire de l'immeuble litigieux et ainsi dépourvue de qualité à agir.

Elle est en cela rejointe par la société Sapien, anciennement Hygiène et Prévention, elle-même anciennement ISS Hygiène et Prévention, qui la soutient également.

Par note en délibéré du 31 août 2022, autorisée par la cour, la SCI Tour la Villette produit un document émanant du service de la publicité foncière de la Direction générale des finances publiques certifiant sa propriété de la Tour la Villette jusqu'au 24 février 2022.

Mais, en tout état de cause, outre le fait que le communiqué de la société Eurasia Groupe produit est imprécis,

notamment quant à la date d'acquisition effective de l'intégralité des parts de la SCI Tour la Villette, et que cette dernière met aux débats une attestation de son gérant, datée du 10 mai 2022, certifiant que "à la date de ce jour", la société est toujours propriétaire de l'ensemble immobilier "la Tour La Villette", il convient de rappeler les dispositions de l'article 789 du code de procédure civile, applicables à la présente instance, introduite le 13 janvier 2020, et aussi devant la cour en application de l'article 907 du même code, selon lesquelles : "Lorsque la demande est présentée postérieurement à sa désignation, le juge de la mise en état est, jusqu'à son dessaisissement, seul compétent, à l'exclusion de toute autre formation du tribunal, pour : (...)

6° Statuer sur les fins de non-recevoir. (...)

Les parties ne sont plus recevables à soulever ces fins de non-recevoir au cours de la même instance à moins qu'elles ne surviennent ou soient révélées postérieurement au dessaisissement du juge de la mise en état."

En l'espèce, aucune saisine du conseiller de la mise en état n'est intervenue pour statuer sur cette fin de non-recevoir entre le 14 mars 2022, date de publication du communiqué de la société Eurasia Groupe et le 12 mai 2022, date de l'ordonnance de clôture et de son dessaisissement.

Il s'ensuit que la cour déclarera cette fin de non-recevoir irrecevable devant elle.

2) Sur l'absence de discussion :

Selon l'article 954 du code de procédure civile : "Les conclusions d'appel contiennent, en en-tête, les indications prévues à l'article 961. Elles doivent formuler expressément les prétentions des parties et les moyens de fait et de droit sur lesquels chacune de ces prétentions est fondée avec indication pour chaque prétention des pièces invoquées et de leur numérotation. Un bordereau récapitulatif des pièces est annexé.

Les conclusions comprennent distinctement un exposé des faits et de la procédure, l'énoncé des chefs de jugement critiqués, une discussion des prétentions et des moyens ainsi qu'un dispositif récapitulant les prétentions. Si, dans la discussion, des moyens nouveaux par rapport aux précédentes écritures sont invoqués au soutien des prétentions, ils sont présentés de manière formellement distincte.

La cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif et n'examine les moyens au soutien de ces prétentions que s'ils sont invoqués dans la discussion.

Les parties doivent reprendre, dans leurs dernières écritures, les prétentions et moyens précédemment présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. A défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et la cour ne statue que sur les dernières conclusions déposées.

La partie qui conclut à l'infirmité du jugement doit expressément énoncer les moyens qu'elle invoque sans pouvoir procéder par voie de référence à ses conclusions de première instance.

La partie qui ne conclut pas ou qui, sans énoncer de nouveaux moyens, demande la confirmation du jugement est réputée s'en approprier les motifs."

S'agissant des conclusions de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris

Force est en l'espèce de constater que les dernières conclusions de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris, remises au greffe le 10 mai 2022, ne comportent aucune "discussion", mais simplement quatre chapitres, intitulés :

- I. Sur la juste analyse des faits par les premiers juges
- II. Sur la juste analyse en droit par les premiers juges
- III. Sur la demande de remboursement des loyers et accessoires depuis l'entrée dans les lieux
- IV. Sur l'indemnisation du préjudice subi

À défaut de "discussion", la cour ne pourra donc examiner aucun des moyens invoqués dans ses conclusions par la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris au soutien de ses prétentions telles qu'énoncées au dispositif, moyens qui doivent donc être considérés comme n'étant pas invoqués au soutien de ses demandes d'infirmer le jugement entrepris et de ses autres demandes.

En ce qui concerne les conclusions de la société CBRE Design & Project venant aux droits de CBRE Workspace, elle-même venant aux droits d'Easy Buro

Force est en l'espèce de constater que les dernières conclusions de la société CBRE Design & Project, remises au greffe le 19 avril 2022, ne comportent aucune "discussion", mais simplement quatre chapitres, intitulés :

- I. Exposé des faits et de la procédure
- II. Confirmation du jugement rendu en ce qu'il a renvoyé hors de cause (de) la société CBRE venant aux droits d'Easy Buro

À défaut de "discussion", la cour ne pourra donc examiner aucun des moyens invoqués dans ses conclusions par la société CBRE Design & Project au soutien de ses prétentions telles qu'énoncées au dispositif, moyens qui doivent donc être considérés comme n'étant pas invoqués au soutien de ses demandes d'infirmer le jugement entrepris et de ses autres demandes.

3) Sur le système de ventilation de la Tour La Villette

Comme l'a fait le tribunal de grande instance de Paris, il apparaît nécessaire, avant de statuer sur les différentes prétentions formées par les parties devant la cour, de déterminer, au vu de l'ensemble des pièces produites par les parties et du rapport d'expertise de M. [Y] [X], les faits constants du litige, l'ampleur des désordres constatés et leur origine.

En l'espèce, la société Renta, aux droits de laquelle sont venues successivement la société TLV 6 puis la SCI Tour la Villette, et la CPAM de Paris ont conclu le 30 avril 2007 un contrat de bail portant principalement sur des locaux à usage de bureaux situés au 29ème, 30ème, 31ème, 32ème, 33ème, 34ème et 35ème étage de la Tour La Villette, pour que la CPAM de Paris y installe un service administratif, dans les étages 32 à 35 inclus, et un service médical, dans les étages 29 à 31 inclus (article 2 du contrat de bail).

Il ressort des articles de journaux datés d'octobre 2007 (pièces n° 46 et 47 de la CPAM de Paris et n°6.1 de la société Cegelec Missenard) que la Tour la Villette, construite dans les années 70, a été rachetée début 2007 par la société par actions simplifiée Groupe Immobilier Renta Corporacion, groupe immobilier espagnol, et que celle-ci désirait y louer des espaces de bureaux de qualité.

Il est constant que le système aéraulique de la Tour la Villette date des années 1992-1993, lorsque le maître d'ouvrage de l'époque, la société Bassano Cambacérès, a rénové la tour. Selon le descriptif des installations édité en 1992 par la société Spie-Trindel (pièce de la SCI Tour la Villette n°36), qui correspond au système décrit par la société Lafi Consultants, devenue Lafi Engineering (ses pièces n°1 et 2) dans deux notes du 25 mai 2007 et du 4 juin 2007, le système comprend des installations frigorifiques, de chauffage, de climatisation et de traitement d'air neuf hygiénique.

L'air neuf est préparé depuis deux caissons de traitement d'air (aussi appelés centrales de traitement d'air ou CTA), chacun étant associé à un caisson d'extraction, l'un en terrasse desservant les niveaux du 18ème au 35ème étage et l'autre, au 3ème sous-sol, desservant les niveaux du 1er au 17ème étage. La distribution de l'air neuf est assurée par gaines métalliques galvanisées jusqu'aux bouches de soufflages dans les bureaux et dans les salles de réunion, avec deux conduits verticaux (un pour les niveaux bas et un pour les niveaux hauts) conservés dans la gaine technique centrale, avec des piquages et des traversées avec des gaines circulaires ou rectangulaires reliées à une circulation horizontale commune, sous un faux-plafond avec un ensemble de diffuseurs.

L'évacuation de l'air vicié (ou extraction confort) est assurée par un second circuit qui, en raison de la structure de la tour constituée de poutres perpendiculaires aux façades Nord et Sud et de dalles renforcées en épaisseur aux façades Ouest et Est, est situé aux deux pignons Est et Ouest avec des bouches d'extraction en faux plafond des circulations horizontales reliées aux huit gaines verticales en pignon.

La tour est étanche et le renouvellement de l'air est assuré uniquement par la ventilation mécanique.

A la date de la conclusion du bail avec la CPAM de Paris, la société Renta devait réaliser des travaux d'aménagement dans les locaux avant leur occupation, décrits en annexe III du bail, annexe en réalité composée du cahier des charges du marché des travaux d'aménagement des plateaux occupés par la CPAM de Paris, conclu le 15 mai 2007 entre la société

Renta et la société Easy Buro devenue la société CBRE Design & Project (pièces n°1 et 2 de la société CBRE Design & Project).

Concomitamment à la conclusion du bail, la société Renta a confié, en avril 2007, à la société Lafi Consultants, devenue Lafi Engineering (pièces n°1, 7, 31 de la société Lafi Engineering) une mission d'assistance technique pour l'ensemble des travaux d'aménagements locatifs réalisés par la société Easy Buro devenue la société CBRE Design & Project, dans les étages loués à la CPAM de Paris (du 29ème au 35ème étage), la société Renta concluant avec la seconde le 15 mai 2007 un marché de contractant général pour l'aménagement de l'ensemble des locaux donnés à bail à la CPAM de Paris.

La société Lafi Consultants, devenue Lafi Engineering, avait aussi été mandatée par la société Renta dès mars 2007 pour une mission de maîtrise d'oeuvre sur l'ensemble de la Tour pour des travaux à réaliser selon un récapitulatif établi par la société Socotec et elle indique dès cette époque, dans un courrier du 16 mars 2007, que des travaux supplémentaires doivent être envisagés, comme le renforcement du débit des centrales d'air pour tenir compte de la présence de deux niveaux à effectifs renforcés, l'équilibrage des réseaux d'air hygiénique sur l'ensemble des plateaux et le remplacement ou l'adaptation de la régulation des équipements centraux (pièce n°37 de la SCI Tour la Villette).

Selon le marché de contractant général du 15 mai 2007 et son cahier des charges, la société Renta a confié à la société Easy Buro, devenue la société CBRE Design & Project, la réalisation de travaux de cloisonnement, en ce inclus les portes coupe-feu, de pose de faux-planchers techniques, de faux-plafonds, de livraison de meubles sur mesure, de travaux de plomberie avec pose de collecteurs, de points d'alimentation et de robinets, de travaux de remise en état des stores, de travaux d'électricité avec création de points d'alimentation, de disjoncteurs et de circuits spécifiques notamment pour la salle des serveurs du preneur, outre la pose de câblage, de mise en place d'un système de protection incendie et d'alarmes, de travaux sur la ventilation, en déplaçant des bouches de soufflage, les gaines souples et en réalisant des reprises, ainsi que sur la climatisation, en installant une climatisation spécifique pour la salle informatique du 34ème étage, et en mettant notamment en place un climatiseur à détente directe dans les locaux techniques des 31ème, 33ème, 34ème et 35ème étages.

Dans le cadre de sa mission d'assistance, la société Lafi Consultants, devenue Lafi Engineering, a établi, le 25 mai 2007 (sa pièce n°1), à l'intention de la société Renta une première analyse de l'installation d'air hygiénique mise en place lors de la rénovation de la Tour, précisant qu'un audit était en cours sur l'ensemble de la superstructure.

La société Lafi Consultants décrit le système en place et rapporte notamment que :

- le système prévoit une surpression, le débit d'introduction d'air hygiénique étant supérieur (3.015 m3/h par plateau) au débit d'extraction (2.400 m3/h) en incluant les sanitaires,
- le débit de soufflage est correct ou supérieur aux besoins sur les deux niveaux supérieurs. Par contre, il est inférieur aux valeurs contractuelles du 29ème au 33ème étage,
- le débit d'extraction global est toujours inférieur aux valeurs contractuelles, mais cela est dû en partie au fait que les débits d'extraction des zones intérieures n'ont pas été intégrés pour le moment dans le tableau [qui donne uniquement les résultats des mesures effectuées pour les niveaux 29 à 35] et font l'objet actuellement de mesures complémentaires
- s'agissant du débit de soufflage, le 18ème est totalement fermé (...) certains réseaux sont considérablement bridés par

la présence de modules "SITRUK" peu adaptés à ce type d'installation, car il suffit que de la poussière se dépose sur les organes qui maintiennent l'équilibre pour modifier l'ouverture des registres et dégrader les valeurs de débits transitant sur les réseaux

- les 7 plateaux qui vont être occupés par la CPAM de Paris vont être réaménagés par la société Easy Buro, devenue la société CBRE Design & Project, chargée de redistribuer les réseaux intérieurs des parties privatives (piquage depuis les antennes générales situées le long des cloisons séparatives avec la circulation horizontale commune)
- le débit d'air hygiénique disponible sur chaque plateau est de 3.015 m³/h, le code du travail prévoyant que chaque occupant doit disposer d'un débit de 25 m³/h
- les effectifs de chaque plateau seraient donc d'un maximum de 120 personnes
- au vu des documents d'aménagements établis le 3 mai 2007 par la société Easy Buro, devenue la société CBRE Design & Project, selon lesquels moins de 100 personnes seront présentes par plateau à l'exception des 32ème et 35ème étages qui pourraient en recevoir plus, des modifications sont à prévoir, telles :
- le remplacement des régulateurs à débit constant "SITRUK" par des registres à IRIS
- le recalage des gaines de distribution depuis les pénétrations dans les zones privatives pour amener le débit nécessaire sur les pignons du bâtiment.

La société Lafi Consultants, a établi une seconde note le 4 juin 2007 (sa pièce n°2) dans laquelle elle indique notamment que :

- des repiquages ont été réalisés en 2005 sur la CTA haute pour desservir le 2ème étage,
- les occupants des niveaux 13 à 17 ont modifié les bouches de soufflage,
- les mesures réalisées sur les étages 18 à 35 montrent des résultats très variables,
- sur l'ensemble des plateaux de la superstructure, seuls les deux niveaux supérieurs disposent d'un débit contractuel.

Elle préconise prioritairement un nettoyage complet des réseaux de soufflage et le remplacement des systèmes auto-régulant STRULIK qui ont tendance à se fermer et envisage un remplacement du moteur de la CTA, si nécessaire.

La société Easy Buro désormais la société CBRE Design & Project a confié par lettre de commande du 21 juin 2007 à la société Chauffage & Entretien, désormais Tempeol, les travaux de climatisation et de ventilation (pièce la société CBRE Design & Project n°3 et n°10 de la société Tempeol) prévus au marché de contractant général.

Le 6 août 2007, la société Chauffage & Entretien, désormais Tempeol, a proposé à la société Easy Buro désormais la société CBRE Design & Project un devis pour des travaux complémentaires, consistant en la mise en place de modules de

régulation pour rééquilibrer le soufflage de l'air neuf sur les étages 29 à 35 ainsi que des registres d'équilibrage sur les antennes principales, pour un montant de 53.820 euros HT (pièce la société Tempeol n°15). Ce devis n'a pas été accepté.

Les travaux confiés à la société Chauffage & Entretien, désormais Tempeol ont été réceptionnés par la société Easy Buro désormais la société CBRE Design & Project, le 10 décembre 2007 (pièce la société Tempeol n°11), avec trois réserves dont aucune n'est liée au débit d'air sur les plateaux.

Le 4 juillet 2007, la société Renta a confié à la société anonyme Irimmo, aux droits de laquelle est venue la société Yxime, un mandat de gestion immobilière, comprenant une délégation par le propriétaire de la gestion locative et technique de la Tour la Villette, et notamment le pilotage des contrats pour la gestion technique de l'immeuble, le suivi des travaux d'entretien courant, la mise en place et le suivi du plan pluriannuel des travaux en tenant compte de la réglementation applicable à l'immeuble, le propriétaire se réservant les décisions stratégiques pour l'immeuble et son occupation (pièce de la société Yxime n°6).

Le 31 octobre 2007, la société Yxime conclut avec la société Cegelec (pièce la société Cegelec Missenard n°3) un "contrat d'exploitation et de maintenance des installations multitechniques de la Tour la Villette", relatif aux parties communes de la Tour, pour 2 ans à compter du 1er janvier 2008 et un montant annuel TTC de 318.136 euros, comprenant notamment un lot dit "Génie Climatique y compris VC".

Il n'est pas contesté que tout le temps de l'exécution du contrat, soit entre 2008 et au moins 2013, la société Cegelec a, d'une part, réalisé diverses interventions dans les étages 34 et 35 de la Tour suite à des plaintes de salariés pour manque d'air (pièce n°5 de la société Cegelec Missenard), d'autre part réalisé des travaux d'entretien et de maintenance des installations comme le nettoyage des CTA et le remplacement de filtres.

Le 29 novembre 2007 (pièce n°5 de la société CBRE Design & Project), la société Renta a réceptionné les travaux confiés à la société Easy Buro, désormais la société CBRE Design & Project, avec diverses réserves, comprenant notamment le nettoyage des bouches de ventilation dans l'ensemble des étages (point 35) et la fixation de certaines bouches de ventilation (points 44, 68).

Les réserves ont été levées le 30 octobre 2008 (pièce n°6 de la société CBRE Design & Project), sans qu'il soit justifié aux débats de la réalisation des travaux ayant motivé les réserves.

La CPAM de Paris a pris possession des clefs des locaux loués le 30 novembre 2007 (pièce n°2 de la SCI Tour la Villette) et des états des lieux des étages 34 et 35, mentionnent que l'apport d'air neuf ne fonctionne pas ou insuffisamment, ont été dressés le 21 décembre 2007 entre la CPAM de Paris (sa pièce n°62) et la société Yxime.

Le 6 février 2008, la société Lafi Consultants a proposé à la société Renta une mission de bureau d'études techniques dans le cadre des travaux d'équilibrage vertical des réseaux aérauliques de la Tour (pièce n°6 de la société Lafi Engineering).

Le 15 février 2008, la société Cegelec a contrôlé la CTA (centrale de traitement d'air) de la zone haute de la Tour la Villette et conclu à son bon état général (pièce n°38 de la SCI Tour la Villette).

Le 22 mai 2008 (pièce n°52-1 de la SCI Tour la Villette), la société à responsabilité limitée ATE (Assistance technique en énergies et services) a réalisé des mesures dans les locaux loués par la CPAM de Paris. Il en ressort que le débit d'air mesuré en m³/h, côté Sud ou Nord, est majoritairement inférieur au débit théorique, notamment au niveau 35 Nord (42,65%, 563 au lieu de 1320), 34 Nord (50,53%, 667 au lieu de 1320), 34 Sud (69,73%, 1182 au lieu de 1695) et 32 Sud (81,42 %, 1380 au lieu de 1695).

Par courriel du 4 septembre 2008, la société Lafi Consultants (pièce n°12 de la société Lafi Engineering), au vu des réglages effectués montrant qu'à certains étages, et notamment au 35 Nord, il existe une variation de plus de 10% entre le débit d'air théorique et le débit mesuré, marge qualifiée de raisonnable, recommande à la société Renta ainsi qu'à la société Irimmo, devenue la société Yxime, de procéder à une inspection des réseaux par caméra pour vérifier si les gaines, notamment dans les circulations horizontales, n'ont pas subi d'écrasement.

Par courriel du 26 novembre 2008, la société Renta demande à la société Cegelec un état d'encrassement des batteries chaudes et froides des CTA, au vu des mesures réalisées

par la société ATE et des plaintes des locataires quant au manque d'air et débit faible sur leurs plateaux occupés notamment par la société B2V Gestion et par la CPAM de Paris (pièce n°4 de la société Cegelec Missenard).

A compter de janvier 2009 (pièce n°23 de la CPAM de Paris), de nombreux salariés de la CPAM de Paris se sont plaint de mauvaises odeurs puis, à partir de février 2009 et jusqu'en décembre 2010, aux 34ème et 35ème étages, de maux de tête, d'étourdissements, de sensations d'étouffement et d'oppression, de vertiges, de nausées, de vue trouble et d'irritations oculaires et dermatologiques.

Le 20 mai 2009, la société Cegelec a réalisé des relevés de vitesse d'air aux niveaux

29 à 35 Nord et Sud (pièce n°2-1 de la société Yxime), correspondant aux niveaux de débit attendus.

Le même jour, la société Yxime a adressé un courriel à la CPAM de Paris pour lui indiquer qu'un de ses représentants s'est déplacé dans un bureau du 35ème étage et a constaté qu'en ouvrant les portes des bureaux, le manque d'air disparaissait. Elle en déduit que le manque d'air est dû à une insuffisance de l'évacuation de l'air dans les bureaux en raison du détalonnage des portes réduit suite à la pose de la moquette au sol (pièce 3-2 de la société Yxime).

Le 27 mai 2009 (pièce n°7 de la société Yxime), la société en nom collectif TLV6, nouvelle propriétaire, a confié un mandat de gestion immobilière à la société Yxime comprenant les mêmes missions que celles stipulées au mandat que lui avait précédemment confié la société Renta.

Par courrier du 28 mai 2009, la CPAM de Paris a sollicité la société Yxime (pièce n°3 de la CPAM de Paris et pièce n°3-3 de la société Yxime) pour la mise en place de mesures permettant une occupation des locaux dans des conditions normales, rappelant que depuis son arrivée, son personnel se plaignait de façon récurrente de douleurs, céphalées, problèmes de stabilité, nausées, attestés par le médecin du travail lors de son passage sur le site le 20 mai 2009.

Par courriel du 5 juin 2009, la société Yxime (pièce n°3-4 de la société Yxime) a adressé un compte rendu à la CPAM de Paris de sa visite du même jour des 34ème et 35ème étages avec une entreprise spécialisée dans les portes coupe-feux, selon laquelle le détalonnage des portes sur la circulation commune est d'un niveau suffisant mais que celui des portes non coupe-feux dans les parties privatives est trop ajusté au sol pour permettre un bon brassage de l'air. Elle ajoute que le 4 juin 2009, une vérification des débits d'air en extrémité des gaines au 34ème et au 35ème étage a été réalisée, qu'il en ressortait que les diffuseurs situés à l'extrémité des gaines limitaient le débit, que quelques gaines étaient légèrement écrasées dans le plenum des deux plateaux, qu'il était aussi possible que, comme cela avait été constaté ailleurs, plusieurs bouches d'apport d'air neuf ne soient pas raccordées et invité la CPAM de Paris à prendre les mesures nécessaires pour améliorer la ventilation.

Par courrier du 21 août 2009, la CPAM de Paris a communiqué à la société Yxime le rapport de synthèse et d'essais relatifs à la qualité de l'air établis par la société L3A suite aux prélèvements effectués du 8 au 12 juin 2009 (pièce n°4 de la CPAM de Paris).

Ce rapport du 15 juillet 2009 (pièce n°5 de la CPAM de Paris) conclut à :

- une qualité de l'air neuf soufflé satisfaisante dans l'ensemble des bureaux au regard de la concentration en CO₂, taux de O₂, de la température et de l'humidité,
- des débits d'air neuf sont très variables dans le temps et non maintenus en permanence au-dessus du seuil réglementaire, soit 25 m³/h par personne dans 75% des bureaux contrôlés (2 bureaux du 34ème étage et un bureau du 35ème étage présentant des mesures non conformes, 6 bureaux du 34ème étage et 3 bureaux du 35ème étage présentant des mesures régulièrement non conformes)
- une qualité de l'air ambiant insatisfaisante dans 60% des bureaux contrôlés (6 au 34ème étage et 3 au 35ème étage) au regard de la qualité microbiologique, 3 bureaux (un au 34ème étage et 2 au 35ème étage) dépassant le seuil de concentration de CO₂
- la mise en évidence d'un défaut de ventilation dans les bureaux occupés par la CPAM de Paris au 34ème étage et au 35ème étage de la Tour La Villette par des débits d'air neuf en majorité trop faibles, cause ponctuelle d'une dégradation de la qualité de l'air par accumulation d'aérobiocontaminants (flore totale, moisissures) et de CO₂

- la préconisation de régler le système de ventilation de façon à garantir en permanence un débit d'air neuf au moins égal à 25 m³/h par personne.

Par actes extrajudiciaires du 4 et du 7 septembre 2009, la CPAM de Paris a sommé la société TLV 6 et la société Yxime de procéder aux travaux nécessaires pour permettre une ventilation suffisante des locaux loués et une qualité de l'air conforme aux dispositions du code du travail (pièce n°6 de la CPAM de Paris).

Par courriel du 4 septembre 2009 (pièce n°14 de la société Lafi Engineering), la société Lafi Consultants a indiqué à la société Yxime, qui lui transmettait de nouvelles mesures de débit et de qualité de l'air notamment aux niveaux 34 et 35, que ces nouvelles mesures étaient cohérentes avec celles effectuées en 2008 et rappelé les préconisations alors faites.

Par courrier du 16 septembre 2009, la société TLV 6 a répondu à la CPAM de Paris qu'elle avait pris rendez-vous avec le bureau d'études qui avait travaillé avec le précédent propriétaire sur la question de la ventilation et du désenfumage dans l'immeuble (pièce n°7 de la CPAM de Paris) et proposé une réunion contradictoire le 23 septembre 2009, rappelant qu'en 2008, des iris (systèmes de modulation du diamètre) ont été installés au départ de chaque gaine afin de réguler l'apport d'air neuf dans les gaines horizontales de chaque niveau.

Dans le compte rendu, dressé par la CPAM de Paris (sa pièce n°8), de la réunion qui s'est tenue le 23 septembre 2009 entre elle et les sociétés TLV 6 et Yxime sont rappelées les modalités de fonctionnement de la ventilation et les doléances des salariés, est mentionnée par la société Yxime la possibilité d'une occupation en surnombre et d'un défaut de raccordement de certaines gaines, et le bailleur indique que la société Lafi Consultants, qu'il charge d'une mission d'étude, va se rapprocher de la société L3A pour une prise de connaissance réciproque des méthodes utilisées pour réaliser les mesures et définir une méthode de calcul commune pour les prochaines mesures.

Dans une lettre recommandée avec avis de réception du 29 septembre 2009 adressée à la société TLV 6 (sa pièce n°10), la CPAM de Paris lui indique que ses salariés ont présenté de nouveaux malaises et demande de lui faire connaître très rapidement quelles mesures ont été envisagées depuis la réunion du 23 septembre précédent et la met en demeure de lui fournir le planning et la nature des travaux envisagés. Elle met aux débats (sa pièce n°9) plusieurs courriels de salariés occupant le bureau 35-33 se plaignant de maux de tête le 28 et le 29 septembre 2009, la ventilation étant arrêtée.

Le 2 octobre 2009, la société Yxime (sa pièce 3-9) a adressé à la CPAM de Paris une lettre recommandée avec avis de réception lui rappelant que la société Lafi Consultants étudie la situation, qu'une réunion contradictoire s'est tenue le 23 septembre 2009, que les réglages aérauliques sont complexes et doivent tenir compte du désenfumage, et lui demandant de bien vouloir donner au bureau d'études et aux entreprises interrogées le temps de la conception, du calcul et du chiffrage.

Le 10 octobre 2009, la société Cegelec a nettoyé la CTA zone haute (pièce n°45 de la SCI Tour la Villette).

Par ordonnance du 20 octobre 2009 (pièce n°12 de la CPAM de Paris), le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris, saisi le 7 octobre 2009 par la CPAM de Paris en expertise et consignation des loyers, a rejeté ses demandes en relevant que la société TLV 6 avait mandaté un bureau d'études, la société Lafi Consultants, et ainsi mis en oeuvre le processus devant permettre la réalisation des travaux nécessaires.

Le 21 octobre 2009, quatre élus du CHSCT ont demandé la convocation d'une assemblée générale extraordinaire du comité, laquelle a été organisée le 30 octobre 2009 par son président, avec pour thème unique des "Problèmes liés à la Tour la Villette".

Le 21 octobre 2009, la société Yxime (sa pièce 3-10) a adressé un courriel à la CPAM de Paris, suite à sa demande de déplacement d'un diffuseur d'air neuf dans le bureau 29-39, en lui indiquant que le réseau de distribution dans les bureaux est privatif, et que les modifications des gaines, leur adaptation au besoin des locataires, le déplacement d'une bouche, l'ajout ou le retrait de piquages sur les gaines horizontales sont de la responsabilité de chaque locataire qui doit ensuite vérifier la quantité du débit consécutif à l'intervention.

Le 29 octobre 2009, la société Cegelec a écrit à la société Yxime (sa pièce n°2-2) pour lui signaler son intervention dans un bureau du 35ème étage suite à une plainte pour manque d'air, son choix de déconnecter les gaines de soufflage, et son constat, dans le local technique du 35ème étage, d'une grande fraîcheur, de la présence d'une gaine de soufflage sans registre de réglage diffusant de l'air en vrac dans le faux plafond, recommandant la reprise par la CPAM de Paris, la locataire, de l'ensemble des réglages aérauliques.

Le 2 novembre 2009, la société Yxime (sa pièce n°2-3) a écrit à la société Lafi Consultants pour lui indiquer que la société Cegelec était intervenue dans un bureau du 35ème étage suite à une plainte pour manque d'air, et qu'elle avait découvert que la pièce centrale avait été transformée en local informatique et était alimentée en air neuf par une gaine manifestement plus importante que les autres, que les difficultés rencontrées venaient peut-être de cette distribution du réseau et lui demandant son avis sur les 2 solutions envisagées, soit mettre des pelles à l'entrée des gaines des 2 étages avec une obligation de procéder au rééquilibrage de toute la colonne BH, soit de faire le montage "que vous nous avez décrit" et qui nécessite, lui aussi, un rééquilibrage.

Le même jour, la société Cegelec a transmis à la société Yxime (sa pièce n°2-4) un ensemble de photographies des gaines en faux plafond dans les niveaux 35, 34, 33 et 30, montrant des gaines parfois ouvertes, des piquages et des anciens passages condamnés.

Le 9 novembre 2009 (sa pièce n°13), la CPAM de Paris a adressé une lettre recommandée avec avis de réception à la société TLV 6 lui indiquant que les troubles ressentis par ses salariés persistaient et augmentaient en intensité et sollicitait, en l'état de l'ordonnance de référé du 20 octobre 2009 ayant rejeté ses demandes au vu des affirmations du bailleur selon lesquelles les mesures nécessaires étaient décidées, le planning d'intervention prévu.

Par courriel du 20 novembre 2009 (pièce n°3 de la SCI Tour la Villette), la société Yxime a informé les occupants de la Tour la Villette du passage d'un bureau d'études et d'une entreprise spécialisée pour la mise au point des flux

aérauliques le 26 novembre 2009, puis, par courriel du 7 décembre 2009, d'un nouveau passage le 14 décembre 2009 (pièce n°4 de la SCI Tour la Villette)

Le 20 novembre 2009 la société Yxime (sa pièce 3-12), a informé la CPAM de Paris de ce que, suite à la déconnexion des gaines souples de leurs diffuseurs depuis trois semaines, les avis de ses salariés étaient partagés sur une amélioration.

Le 7 décembre 2009, la CRAMIF (Caisse régionale d'assurance maladie d'Ile de France), mandatée par le CHSCT de la CPAM de Paris (sa pièce n°14), a établi un rapport relatif à la qualité de l'air dans les locaux occupés par la CPAM de Paris dans la Tour la Villette, après mesures effectuées le 26 octobre 2009 et le 5 novembre 2009, lequel relève que :

- certaines bouches d'introduction d'air présentent des "moutons" de poussière, ces gaines devant être nettoyées au moins une fois par an
- l'implantation des pièces au niveau du plateau n'a pas tenu compte du principe de fonctionnement de la ventilation générale pour la partie droite des étages, des bouches d'extraction étant situées dans des locaux fermés et les bouches de ventilation étant situées près des portes et non au-delà de la moitié du local, et que de manière générale le renouvellement d'air neuf n'est pas suffisant.

Le 5 janvier 2010, la société Lafi Consultants (pièce n°9 de la société Lafi Engineering), a transmis par courriel à la société Yxime le tableau des mesures dressées par la société Assistance technique en énergies et services le 14 décembre 2009 (pièce n°52-4 de la SCI Tour la Villette) dans les locaux de réserves et d'archives des niveaux 23 à 33, selon lesquels le débit d'air de ces locaux représente entre 20 et 50% du débit d'air total circulant dans l'antenne principale, et demande si la commande permettant de brider ces réseaux a été passée auprès de la société Europ'Air, devenue la société Guinier Génie Climatique.

Le 6 janvier 2010 (pièce n°5 de la SCI Tour la Villette et pièce n°21 de la CPAM de Paris), la société Yxime a accepté le devis présenté par la société Europ'Air, devenue la société Guinier Génie Climatique, établi le 14 décembre 2009, en ce qui concerne le circuit d'air hygiénique, le bouchonnage des piquages existants, la création de nouveaux piquages, la fourniture et la pose de ventilateurs à vitesse variable aux étages 34 et 35.

Le 7 janvier 2010, la CPAM de Paris (sa pièce n°22) a passé commande auprès de la société par actions simplifiée Tournois pour une prestation de nettoyage des diffuseurs aérauliques des 7 étages de la Tour la Villette.

Le 8 janvier 2010, la CPAM de Paris (pièce CPAM n°15) a interpellé la société TLV 6 pour connaître les mesures prises pour remédier aux défauts de ventilation des locaux, lui rappelant l'engagement qu'elle avait pris devant le juge des référés.

Le 21 janvier 2010 (pièce n°41 de la SCI Tour la Villette), une première réunion de chantier s'est tenue entre la société

Yxime, la société Europ'Air devenue Guinier Génie Climatique et la société Lafi Consultants au sujet de l'amélioration des réseaux aérauliques.

Il y est décidé de demander un devis à la société Assistance technique en énergies et services pour le réglage des installations. Le planning des travaux confiés à la société Europ'Air devenue Guinier Génie Climatique, soit, principalement, la pose de ventilateurs en zones Sud et Nord aux niveaux R34 et R35 y est fixé (pièce 43 de la SCI Tour la Villette).

Par courriel du 22 janvier 2010 (pièce n°6 de la SCI Tour la Villette), la société Yxime a prévenu les occupants de la Tour La Villette de l'intervention de la société Europ'Air, devenue Guinier Génie Climatique dans les locaux entre le 1er février et le 9 mars 2010.

Les travaux ont commencé le 4 février 2010 (pièce 3-13 de la société Yxime), des interventions complémentaires pour régler les ventilateurs étant réalisées en avril, puis juin 2010 (pièces n°10 et 11 de la SCI Tour la Villette).

Le 9 février 2010 (pièce n°42 de la SCI Tour la Villette), la société Yxime commande à la société Europ'Air, devenue Guinier Génie Climatique des travaux de pose de registre à iris sur les locaux réserves des niveaux R35 et R33 à R23, et de raccordement et pose d'une transformation de gaine circulaire sur une gaine rectangulaire existante dans les locaux réserves.

Le 16 mars 2010 (pièce n°52-5 de la SCI Tour la Villette), la société Assistance technique en énergies et services réalise des mesures du débit d'air dans les niveaux 34 et 35, Nord et Sud, montrant des débits effectifs inférieurs aux débits théoriques, mais dans une moindre mesure par rapport aux relevés effectués en août 2008.

Le 18 mars 2010 (pièce n°42 de la CPAM de Paris), le médecin du travail qui visite les locaux loués constate une nette amélioration de la ventilation dans tous les bureaux aux R34 et R35 suite aux travaux réalisés et l'absence d'incident récent à déplorer.

Le 9 avril 2010 (pièce n°43 de la SCI Tour la Villette), une 10ème réunion de chantier s'est tenue entre la société Yxime, la société Europ'Air, devenue Guinier Génie Climatique, la société Lafi Consultants et la société Socotec au sujet de l'amélioration des réseaux aérauliques. Son compte rendu mentionne que les registres à iris et les nouveaux faux plafonds ont été posés au niveau R+35 le 8 avril 2010.

Le 23 avril 2010, la CPAM de Paris a indiqué à la société Yxime (sa pièce n°3-14) que des agents du 35ème étage se plaignent à nouveau de difficultés respiratoires, que la société Cegelec s'est déplacée et n'a constaté aucune anomalie sur le circuit d'air neuf ou les moteurs rajoutés lors des derniers travaux et demandé de revoir l'équilibrage ou

l'étalonnement de ces arrivées d'air neuf.

Le 10 juin 2010, la société Assistance technique en énergies et services a réalisé (pièce n°52-6 de la SCI Tour la Villette) des mesures du débit d'air dans les niveaux 18 à 35, Nord et Sud, montrant des débits effectifs inférieurs aux débits théoriques, et dans une plus grande mesure pour les niveaux 30 à 35.

Le 23 juin 2010 (pièce n°3-16 de la société Yxime, pièce n°37 de la CPAM de Paris) s'est tenue une réunion entre la CPAM de Paris, la société Yxime et la société TLV 6 au sujet de diverses questions liées à la Tour La Villette, telles la sécurité incendie. S'agissant de la ventilation des niveaux 34 et 35, il ressort de ces pièces que des travaux ont été réalisés pour améliorer le débit d'air neuf sans résultat satisfaisant, qu'un nettoyage des gaines est prévu et qu'il est rappelé que la déconnexion des gaines pour souffler en vrac sans diffuseur déstabilise le réseau.

Ce même 23 juin 2010 (pièce n°16 de la CPAM de Paris), la société LCFM (Laboratoire de contrôle des fluides et matériaux) a établi un rapport de contrôle de la qualité de l'air à la demande de la société Yxime, pour les étages 2, 7, 10 à 18 (occupés par la société B2V Gestion) et 29 à 36. Ce document donne en pages 18 à 20 des relevés d'analyse des concentrations particulières, des polluants gazeux, de la flore, de la température et de l'hygrométrie notamment relevés dans les niveaux loués par la CPAM de Paris.

Elle note pour le 34ème étage et le 35ème étage des mesures particulières bien au-dessous des valeurs réglementaires, les zones de bureaux où les concentrations particulières sont les plus élevées étant celles qui présentent un défaut de ventilation ou une forte densité de personnes.

Tout en émettant des réserves sur ses mesures en raison notamment d'un manque d'accessibilité au réseau, elle relève un empoussièrement surfacique supérieur aux normes, rappelant qu'il est nécessaire de procéder à un nettoyage des réseaux de soufflage et d'extraction, que des mesures de débit peuvent être réalisées dans les zones les plus densément occupées et que des équilibrages de réseaux sont peut-être à effectuer.

Ce rapport ne livre toutefois aucune mesure du débit d'air neuf par m³/h dans les bureaux.

Le 16 juillet 2010, la société Cegelec a proposé à la société Yxime un devis pour la mise en propreté des réseaux aérauliques confort des étages 16 à [Adresse 6], ce qui est accepté par la société TLV 6.

Le même jour, la société Cegelec a conclu avec la société ISS Hygiène et Prévention, devenue la société Sapien, un contrat de sous-traitance pour le nettoyage des gaines horizontales de soufflage et d'extraction des étages 16 à 35 en horaires décalés, le nettoyage des bouches de soufflage y compris les gaines souples de raccordement, la désinfection de l'ensemble des réseaux et le nettoyage des deux CTA (pièce n°15 de la société Yxime).

La société Cegelec indiquait à la société Yxime dans un courriel du 9 juillet 2010 (sa pièce n°8) que si les gaines souples de piquage, entre la gaine galva et la bouche de soufflage, étaient trop empoussiérées et endommagées, elles seraient remplacées, de même que les gaines souples d'extraction.

Cette obligation de remplacement des gaines souples endommagées figure dans le devis dressé par la société ISS Hygiène et Prévention, devenue la société Sapien, et dans le bon d'intervention adressé le 27 septembre 2010 à la société Cegelec (pièces n°8.1 et 8.2 de la société Sapien).

Par courriel du 14 septembre 2010, la société Cegelec a informé la CPAM de Paris (pièce n°14 de la SCI Tour la Villette) qu'elle interviendrait le 28 septembre 2010 pour nettoyer les gaines de ventilation du 35ème étage.

Le compte rendu de la réunion du 22 septembre 2010 tenue entre la CPAM de Paris (sa pièce n°38), la société Yxime, la société TLV 6 et des représentants de la société BNP Paribas portant sur diverses questions liées à la Tour la Villette mentionne, s'agissant de celle de la ventilation, que la société TLV 6 s'engage à mandater la société Bureau Véritas pour réaliser des mesures dans chaque pièce suite au dépoussiérage des gaines réalisé pendant l'été, à l'exception de l'étage 35 pour lequel le dépoussiérage est prévu le 28 septembre 2010 en soirée.

Dans un courrier du 29 septembre 2010, la société TLV 6 indique à la CPAM de Paris (sa pièce n°E-8), que, sans reconnaissance de responsabilité de sa part quant aux dysfonctionnement du système de ventilation mais au vu des doléances des occupants, elle charge la société Bureau Véritas de réaliser des mesures d'air précises d'air neuf et un ingénieur aéraulicien d'examiner l'ensemble des travaux réalisés depuis trois ans.

Le 15 octobre 2010, la Caisse régionale d'assurance maladie d'Ile de France a établi un nouveau rapport sur la qualité de l'air à la demande du CHSCT de la CPAM de Paris (sa pièce n°17), après avoir passé la journée du 30 septembre 2010 au 31ème étage, constatant que beaucoup de bureaux sont vides depuis sa dernière intervention, dans lequel elle relève que le nettoyage des gaines a permis une meilleure introduction de l'air neuf au 31ème étage, et rappelle l'ensemble de ses préconisations précédentes quant à l'emplacement des bouches de soufflage et d'extraction.

Le 23 novembre 2010, la société Bureau Véritas a, quant à elle, établi à la demande de la société Yxime un rapport de contrôle des installations d'aération et d'assainissement des locaux de travail de la Tour la Villette (pièce 52-8 de la SCI Tour la Villette), relevant en page 3 un écart assez important entre les débits mesurés d'air neuf au niveau des iris et ceux soufflés dans les bureaux dans les niveaux 18 à 35 de la tour, recommandant de procéder à une vérification complète des gaines pour s'assurer de l'absence de fuite et de défaut de raccordement aux bouches de soufflage.

Le 10 décembre 2010 s'est tenu une réunion entre la CPAM de Paris (sa pièce n°39), la société Yxime et des représentants de la société BNP Paribas au nom du bailleur, portant sur diverses questions liées à la Tour la Villette. Sur celle de la ventilation, le bailleur indique qu'un bureau d'études a été missionné pour l'analyse technique du système de ventilation et des différents rapports émis ce jour (dont le rapport dressé par la société Bureau Véritas), la CPAM de Paris faisant part de la persistance des malaises ressentis par les occupants.

Le 13 décembre 2010, la société YXIME a prévenu les occupants de la Tour La Villette de l'intervention de la société Cegelec dans les locaux entre le 15 et le 26 décembre 2010 pour remplacer les filtres des ventilo-convecteurs dans le cadre d'une opération de maintenance (pièce n°12 de la SCI Tour la Villette).

Le 6 janvier 2011, les agents du PCS de la Tour la Villette ont été appelés dans un bureau Nord Est au 29ème étage par 8 salariés se plaignant d'une irritation des yeux et de la gorge. Les tests immédiats d'apport d'air neuf et d'extraction d'air vicié n'ont pas mis en évidence de défaut total de fonctionnement des installations selon la société Yxime (sa pièce n°3-18).

Le 10 janvier 2011, la société Yxime (sa pièce n°3-19) a indiqué à la CPAM de Paris que suite aux différents appels pour des odeurs aléatoires aux 29ème et 30ème étages provoquant irritations et picotements, aucune explication sur les installations communes n'a été trouvée, mais que la société Cegelec a quant à elle trouvé, après dépose du faux plafond devant la porte coupe feu Nord Ouest, sur une canalisation d'eau usée provenant des parties privatives (refoulement des eaux usées des cabinets médicaux), le remplacement de fin de collecteur manquant par un culot de bouteille plastique et une étanchéité au scotch et la présence de gouttes d'eau sur des cartons entreposés au-dessus du staff de finition, indiquant que s'il y a une fuite d'eau à ce niveau, il y a également à ce même niveau de collecteur des odeurs passantes.

Le 12 janvier 2011, la société à responsabilité limitée Aerolab a établi à la demande de la CPAM de Paris (sa pièce n°18) un rapport de contrôle des débits d'air neuf dans les étages 29 à 35 de la Tour La Villette effectué le 15 et le 16 novembre 2010.

Il en ressort, entre les mesures de débits d'air dans les conduits, au niveau des registres à iris et dans les bureaux, un débit inférieur dans les bureaux à celui mesuré dans les conduits, d'environ 30% pour les étages 30 et 31, de 47 à 49% pour les étages 32, 33 et 34 atteignait 54% à l'étage 35, écart pouvant indiquer une fuite importante dans le réseau ou une anomalie, rapport qui recommande une inspection visuelle des réseaux aérauliques et un nettoyage de ceux-ci.

Par courrier du 14 janvier 2011, l'inspecteur du travail de la Direccte de la Région Ile de France, indiquant avoir pris connaissance de troubles respiratoires aigus et d'irritations oculaires survenus chez des salariés occupant les étages 34 et [Adresse 6], a sollicité de la CPAM de Paris (sa pièce n°19) la transmission sans délai du double des déclarations d'accidents du travail qui seront établies pour ses salariés qui ont été victimes de ces symptômes, les mesures d'urgence prises pour faire cesser ce risque, lui rappelant les dispositions de l'article L.4131-1 du code du travail relatives au droit de retrait.

Le 24 janvier 2011, la direction de la CPAM de Paris (ses pièces n° 20 et 27) a informé ses salariés de sa décision, au vu de l'absence d'effet du nettoyage des gaines de ventilation de la Tour la Villette sur les malaises ressentis et des derniers rapports obtenus faisant état d'une qualité de l'air insatisfaisante, de redéployer le personnel sur divers sites au cours du mois de janvier.

Le 29 janvier 2011, la société LCFM a établi un rapport d'analyses de la qualité de l'air à la demande de la société Yxime (pièce n°51-1 de la SCI Tour la Villette). Ce document donne en page 12 des relevés d'analyse des concentrations particulières, des polluants gazeux, de la flore, de la température et de l'hygrométrie relevés dans les niveaux loués par la CPAM de Paris, sans mentionner le débit d'air neuf par m3/h dans les bureaux, et conclut en page 16 que "Les troubles décrits par les personnes travaillant dans certains bureaux s'apparentent au syndrome des bâtiments malsains (S.B.M.), qui se définit par l'association de symptômes, diversement associés entre eux. Ce syndrome est par définition subjectif, bien que sa réalité ne soit plus contestée."

Les conclusions du rapport ajoutent que "l'on peut s'interroger sur la répartition des débits pour l'ensemble des niveaux desservis" et que "des mesures de débits sont peut-être souhaitables afin d'envisager un rééquilibrage des réseaux aérauliques."

Dans un courrier du 3 mars 2011, l'inspecteur du travail de la Direccte de la Région Ile de France, indiquant avoir eu connaissance de 11 déclarations d'accident du travail entre le 21 janvier et le 1er février 2011 mettant en cause le système d'aération des locaux de la Tour la Villette, rappelle à la "CRAMIF" et non à la CPAM de Paris (pièce n°54 de la CPAM de Paris) ses obligations relatives à la qualité de l'air en sa qualité d'employeur.

Par ordonnance du 29 septembre 2011 (pièce CPAM n°E-11), le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris, saisi par le CHSCT de l'association B2V Gestion, son comité d'entreprise et deux syndicats, d'une action dirigée contre la société B2V Gestion, la société TLV 6 et la société Yxime aux fins initiales de voir condamnée la société B2V Gestion à libérer les locaux de la Tour la Villette dans lesquels un débit d'air de moins de 25 m³/h a été constaté, demande abandonnée en cours de procédure dès lors que des travaux avaient été réalisés entre mai et juillet 2011 sur le système de ventilation et que les mesures effectuées en juillet 2011 puis septembre 2011 par la société Aerolab montraient des niveaux de débits d'air conformes, a enjoint à l'association B2V Gestion de remettre au CHSCT la liste des travaux réalisés, condamné l'association B2V Gestion à payer une provision sur dommages et intérêts aux deux syndicats pour l'atteinte portée aux intérêts des salariés, et rejeté la demande en garantie formée par l'association B2V Gestion à l'encontre de la société TLV 6 aux motifs qu'il n'était pas établi avec l'évidence requise en référé l'imputabilité au bailleur ou au locataire des insuffisances du réseau de débit d'air.

La SCI Tour la Villette produit (sa pièce n°26) un audit de la Tour la Villette réalisé le 7 décembre 2011 par la société Cosentini, relevant que :

- le taux d'air neuf fourni par les deux "CTA bureaux" est d'environ 29,4 m³/h/personne (soit théoriquement pour 1 personne/10 "m²"), ce qui est conforme au taux réglementaire, que les volumes soufflés globalement et par plateau sont corrects, mais que la répartition par local ne l'est pas toujours du fait des travaux des locataires qui n'ont pas toujours tenu compte des contraintes CVC
- plusieurs bureaux d'études sont intervenus pour proposer des solutions différentes.

Le 26 décembre 2013, la société Igienair a réalisé un rapport d'audit de la colonne de soufflage des niveaux 18 à 36 de la Tour la Villette à la demande de la société Yxime (sa pièce n°1-3), relevant au niveau 28 des dépôts de poussière dans l'antenne et des gravats, de légers dépôts de poussière aux niveaux 30 et 31, une antenne déformée au niveau du raccordement 33ème étage, et un piquage bouchonné aux niveaux 34 et au niveau 35.

En octobre 2015 (pièce n°53 de la SCI Tour la Villette), la société Bethac, bureau d'études, a établi un descriptif des travaux réparatoires à chiffrer dans le cadre de la correction des dysfonctionnements du système de ventilation d'air neuf hygiénique au sein des locaux R29 à R35 de la Tour la Villette, occupés par la CPAM de Paris, comprenant notamment :

- la dépose et la repose de la CTA haute (celle de la terrasse)

- le remplacement des filtres
- la dépose et l'évacuation des ventilateurs relais installés au niveau 35,

Sur les 17 niveaux du réseau de soufflage de la batterie haute :

- la dépose des piquages et des gaines dans la trémie verticale,
- la réalisation de nouveaux piquages,

Sur "le réseau de ventilation horizontaux" d'air neuf hygiénique des bureaux :

- la dépose et le stockage des faux plafonds
- la dépose et l'évacuation intégrale des réseaux de soufflage.

Le 30 septembre 2015, la société anonyme Foret Entreprise a proposé à la société Bethac un devis correspondant au chiffrage précité pour un montant total TTC de 1.627.511,76 euros (pièce n°54 de la SCI Tour la Villette).

L'expert judiciaire, M. [Y] [X], commis par le jugement mixte du tribunal de grande instance de Paris du 24 janvier 2013 a déposé le 5 juillet 2017 son rapport, daté du 30 juin 2017.

Il s'est rendu dans les locaux précédemment occupés par la CPAM de Paris pour y effectuer des mesures des débits et pressions des équipements et des contrôles de la qualité de l'air ambiant et a convoqué 5 réunions sur ce point les 3, 4, 5, 10 et 11 juin 2013, au cours desquelles il note que des ventilateurs relais, installés aux niveaux 34 et 35 pour renforcer les débits d'air dans ces étages sont à l'arrêt, que plusieurs gaines souples sont écrasées dans le plafond suspendu et connectées à des grilles de diffusion sales, avec des dépôts importants analysés comme des particules de filtres et qu'il y a des fuites importantes dans le plafond sur les réseaux 34 et 35.

M. [Y] [X] estime que les mesures aérauliques qu'il a réalisées attestent d'un important déséquilibre entre les niveaux, certains étant sur-alimentés en débit d'air neuf (niveaux 29 à 31), et d'autres sous-alimentés (niveaux 32 à 35) et que les réglages des niveaux de flux d'air par le système iris présentent un très grand déséquilibre, les iris des niveaux 29 et 30 étant pratiquement ouverts à 100% et les iris des niveaux 34 et 35 étant quasiment fermés (sa note aux parties n°2).

Lors des réunions d'expertise qui se sont déroulées courant 2014, l'expert relève que

certaines grilles de diffusion présentent d'importants dépôts, notamment au 35ème étage, de nature à entraîner un affaiblissement important du débit, que le filtre de la CTA présente un encrassement important et significatif, que les gaines comprennent de nombreux dépôts, que les sous-plafonds comprennent des déchets importants provenant visiblement des réseaux aérauliques, que des flexibles sont déraccordés et que d'autres gaines souples déraccordées ont été remises en place avec du scotch et que, sur le piquage vertical, le registre iris est installé dans un coude, ce qui est contraire aux règles de l'art et génère une anormale perte de charge.

L'expert a fait procéder en 2017 à de nouvelles mesures de débit d'air dans les locaux.

Il conclut au vu de ses visites des locaux, des documents transmis et des dires des parties, que les réseaux aérauliques sont vétustes et difficilement réparables, présentant des fuites importantes et entraînant des déchets importants dans les gaines, diffuseurs et filtres, qu'il est nécessaire de remplacer complètement les gaines, diffuseurs et organes de réglage et il impute, au point 13 de ses réponses à la mission, les désordres à :

"- Cegelec, en sa qualité d'exploitant chargé de la maintenance qui n'a pas appréhendé les anomalies résumées ci-avant. A noter que les occupants, agents de la CPAM, ont exprimé de très nombreux griefs qui n'ont pas eu de la part de Cegelec, les réactions ou propositions qui s'imposaient devant la gravité des nuisances subies par le personnel.

Les désordres sont à imputer à Cegelec pour 40%

- BE Lafi qui, lors de ses audits a laissé passer des sujets importants comme les fuites de gaine et les corps étrangers qui s'y trouvaient.

Ceci justifie une imputabilité de 30%

- Yxime qui, en tant que gestionnaire de l'ensemble de la Tour, devant la gravité et le volume des plaintes, se devait de prendre des mesures draconiennes pour y faire remédier.

Ces carences justifient une imputabilité de 30%."

Il retient, au point 12 de ses réponses à la mission, que les travaux nécessaires à la mise en conformité des lieux se chiffrent à la somme de 1.201.562,52 euros TTC.

4) Sur la résolution du bail du 30 avril 2007

Le premier juge a exactement rappelé que l'article 1184, devenu 1217 du code civil, donne pouvoir au juge de prononcer la résolution judiciaire d'un contrat de bail pour absence d'exécution ou exécution dès l'origine imparfaite, ce qui entraîne l'anéantissement rétroactif du contrat et remet les parties dans l'état où elles se trouvaient, avec restitution des sommes versées par les cocontractants et, le cas échéant, paiement d'une indemnité d'occupation pour la jouissance des biens donnés à bail ;

Que, de même, les articles 1719 et suivants du code civil disposent que le bailleur est tenu de délivrer une chose permettant de se servir au locataire à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en jouir paisiblement pendant la durée du bail.

Il convient toutefois de relever que le bail signé le 30 avril 2007 entre la société par actions simplifiée Groupe Immobilier Renta Corporacion et la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris est un bail commercial de la volonté expresse des

parties qui l'ont soumis aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du code de commerce (article 1), excluant expressément l'application des dispositions de l'article 1724 du code civil en ce qui concerne l'indemnisation pour l'exécution de travaux par le bailleur (article 5.2.1) et mettant à la charge du preneur les réparations locatives à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du code civil (article 5.4.1), étant observé que cette obligation pour le preneur d'assurer les réparations locatives est déjà stipulée à l'article 5.1.1 du contrat.

A cet égard, il convient de rappeler que l'article 606 du code civil dispose que : "Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien."

S'agissant de l'entretien et de la surveillance des locaux, l'article 5.4.2 du contrat de bail stipule quant à lui que : "Le preneur devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques tels que climatisation et ventilations privatives, installations électriques conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation. A cette fin, il souscrira, tout contrat d'entretien nécessaire et s'engage à en fournir copie au bailleur sur simple demande de celui-ci (...)"

Selon l'article R.4222-6 du code du travail, dans le dernier état de sa codification : "Lorsque l'aération est assurée par ventilation mécanique, le débit minimal d'air neuf à introduire par occupant est fixé (...) à 25 m³/h pour les bureaux, locaux sans travail physique".

Sans que cela soit contesté par les parties, il ressort des nombreuses analyses techniques réalisées antérieurement, tant pour le compte de la bailleuse que pour celui de la locataire, ainsi que du rapport d'expertise, que, particulièrement dans les bureaux loués au 34ème et au 35ème étage de la Tour la Villette, ce débit minimal n'a jamais été atteint du jour de la réalisation de l'état des lieux le 21 décembre 2007 au départ de ces mêmes lieux à partir du 25 janvier 2011.

Il doit être rappelé, en l'espèce, que le bail conclu entre la CPAM de Paris et la société Renta prévoit la réalisation par cette dernière de travaux d'aménagement dans les locaux avant leur occupation.

L'article 5.1.1 du contrat de bail stipule d'ailleurs que : " Le preneur prendra les lieux en l'état où ils se trouvent après réalisation des travaux d'aménagement par le bailleur dont le cahier des charges figure en annexe du contrat (Annexe III)."

Le premier juge a relevé à bon droit que, si ces travaux d'aménagement ont manifestement été réalisés en collaboration avec la CPAM de Paris, qui a nécessairement déterminé le nombre de bureaux, leur usage et leur taille, la commande de ces travaux et leur financement ont été assurés par la société Renta, aux droits de laquelle vient la SCI Tour la Villette.

Il a toutefois inexactement retenu, au risque de se contredire, que la bailleuse doit être seule tenue responsable des choix techniques opérés par la société Easy Buro devenue la société CBRE Design & Project avec laquelle elle a, seule, contracté, lesquels choix techniques étaient en effet à tout le moins contraints par les choix premiers d'aménagement des locaux décidés par la CPAM de Paris.

Le bail stipule également à l'article 5.1.1 que "ces travaux d'aménagement devront être achevés au plus tard le 1er décembre 2007", que "Lesdits travaux d'aménagement seront réputés être achevés lorsque seront exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement qui seront indispensables à l'utilisation des locaux loués, objets du contrat, conformément à leur destination" et encore que "Tous les travaux d'installation et de décoration intérieure resteront à la charge du preneur, sans qu'il puisse exiger aucune réparation à son entrée en jouissance, ni pendant la durée du bail".

L'article 5.1.7 du bail stipule par ailleurs que "Le preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou d'indemnité en cas d'interruption ou de réduction, présentant des conséquences déterminantes sur l'exercice de son activité, des services collectifs tels que notamment l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, le service de gardiennage, la climatisation".

Relevant que le système de ventilation de la Tour la Villette est intégré à la structure de l'immeuble que ce soit dans ses gaines horizontales ou verticales, puisqu'un seul réseau de débit d'air dessert plusieurs niveaux qui ne sont pas tous occupés par le même preneur avec une gaine verticale et une gaine horizontale communes à partir desquelles sont réalisés des piquages, le tribunal en a déduit que l'entretien du réseau principal et ses réparations ressortissent ainsi de la seule responsabilité du bailleur, le preneur n'ayant à sa charge que l'entretien des parties privatives de la ventilation et de la climatisation, soit le nettoyage des bouches de soufflage et d'extraction dans les espaces privatifs, mais non le nettoyage et le remplacement des gaines sous faux-plafond.

Il doit cependant être relevé que ce n'est pas sans dénaturer tant les dispositions de l'article 606 du code civil qui mettent à la charge du preneur les réparations locatives d'entretien, que les stipulations de l'article 5.4.2 précité du contrat de bail qu'il a exclu le nettoyage et le remplacement des gaines sous faux-plafond, gaines souples, qui, loin de pouvoir être intégrées à un réseau de structure offrent justement la possibilité à chaque preneur d'aménager le plateau loué, en fonction des besoins spécifiques qui sont les siens, en modifiant dans la limite de la contrainte des éléments structurants de l'immeuble, la disposition des locaux et de déplacer, ce qui a été le cas en l'espèce, les bouches de soufflage et d'extraction selon l'usage, la distribution et la surface des bureaux voulue par lui.

S'agissant de la responsabilité de la SCI Tour la Villette dans les désordres allégués, il convient de relever que le rapport d'expertise de 37 pages du 30 juin 2017 remis par M. [Y] [X] au terme de quatre années d'une mission prorogée à plusieurs reprises, ne comporte aucunes conclusions mais, en point 6, une "note de synthèse" du 6 juin 2017 de 6 pages, censée représenter la page 21 du rapport, listant des réponses très succinctes aux 14 points de la mission, réponses qui renvoient aux 10 notes aux parties précédemment jointes et, en point 9, ses "réponses à la mission" listant sur quatre pages (33 à 36) les réponses tout aussi succinctes, apparemment actualisées, aux 14 points de la mission, imputant, au point 13, comme cela a été rappelé plus haut, les désordres à :

- à hauteur de 40% à la société Cegelec,
- à hauteur de 30% à la société "Be Lafi",

- à hauteur de 30% à la société Yxime.

Le premier juge a retenu qu'il ressortait des éléments du dossier que dès mars 2007, lorsque la société Renta, alors propriétaire de la Tour la Villette, a envisagé de commercialiser des espaces de bureaux, qu'elle avait été informée par la société Lafi Consultants, devenue la société Lafi Engineering, chargée d'une mission de maîtrise d'oeuvre pour des travaux de rénovation, de la nécessité de réaliser un audit complet sur la qualité du système d'aération et d'assainissement, installé 15 années plus tôt pour une occupation moins dense, puis en mai et juin 2007, de ce que le débit d'air insufflé dans les étages loués à la CPAM de Paris serait insuffisant au regard des dispositions réglementaires en raison du système de bridage des réseaux en place et du cloisonnement à intervenir qui, eu égard au positionnement de la gaine principale verticale en trémie centrale, nécessitait la mise en place d'un réseau secondaire plus puissant pour desservir l'ensemble de chaque niveau, et des repiquages sur la gaine centrale déjà effectués sur d'autres niveaux ;

Que la société Renta n'avait pas accepté les travaux complémentaires proposés par la société Chauffage & Entretien, devenue Tempeol, qui, chargée par la société Easy Buro devenue la société CBRE Design & Project, du lot climatisation, consistant à déplacer les bouches de soufflage pour les adapter au cloisonnement à intervenir en procédant aux repiquages et reprises de gaines nécessaires, proposait la mise en place sur le réseau de modules de régulation et de rééquilibrage.

Mais la cour constate l'absence de preuve suffisante démontrant que la trémie verticale d'alimentation en air neuf avait un débit insuffisant.

L'expert judiciaire se contente en effet d'évoquer "des non conformités du renouvellement d'air" sans l'imputer à l'alimentation générale en provenance de la CTA supérieure en terrasse haute, se contentant de noter (note aux parties n°2) des variations de débits par étage en raison du réglage des registres iris en sortie de trémie principale, ceux du 29ème ou du 30ème étage étant réglés en position 2 ou 2,5, offrant des débits très supérieurs aux besoins de ces plateaux, alors que les réglages de ceux des 34ème étage et 35ème étage sont en position 6 ou 7, soit pratiquement fermés.

Il note en outre que, bien qu'il faille toujours rester prudent sur les mesures aérauliques, il apparaît qu'il y a une perte systématique entre les débits arrivant à l'entrée des plateaux [et donc en sortie de trémie verticale] et ceux distribués dans les locaux, chiffrée à 42% pour le 34ème étage et 69% pour le 35ème étage, mettant, selon lui, en évidence les fuites importantes que les réseaux [forcément horizontaux] présentent.

Il convient en effet de relever que la SCI Tour la Villette ou son mandataire, la société Yxime, ne sont pas restées sans réactions lors du signalement des dysfonctionnements d'apport en air neuf, notamment :

- en confiant à la société Cegelec un contrôle de l'état de la CTA en zone haute qui s'est avéré bon en février 2008 (pièce n°38 de la SCI Tour la Villette)
- en nettoyant la CTA de zone haute le 10 mai 2009 (pièce n°45 de la SCI Tour la Villette)
- en constatant le 20 mai 2009, au 34ème étage et au 35ème étage, le détalonnage des portes réduit ou inexistant, bloquant l'évacuation de l'air quand elles sont fermées (pièce n°3-2 de la société Yxime)

- en faisant intervenir en novembre et décembre 2009 dans les étages de la batterie haute, incluant ceux loués par la CPAM de Paris, un bureau d'études et une entreprise spécialisée,

dans la mise au point des flux aérauliques (pièces n°4 et 5 de la SCI Tour la Villette)

- en faisant poser des ventilateurs à vitesse variable aux étages 34 et 35 en février 2010

- en posant les registres à iris et les nouveaux faux plafonds au niveau R+35 le 8 avril 2010 (pièce n°43 de la SCI Tour la Villette)

Il s'en déduit qu'aucune faute ne peut être imputée à la SCI Tour la Villette ou à ses prédécesseurs pour un défaut d'apport ou un apport insuffisant d'air neuf dans la trémie d'alimentation des plateaux loués par la CPAM de Paris.

Il apparaît néanmoins que dès 2008, les mesures de contrôle de débit d'air réalisées régulièrement montrent que le débit mesuré dans les bureaux est inférieur au débit attendu au vu de la puissance de la CTA et qu'il y a de nettes différences entre les niveaux ainsi qu'à l'intérieur d'un même plateau, et ce quel que soit le nombre de salariés effectivement présents ; que la société Lafi Consultants préconise alors diverses mesures, comme une inspection des réseaux pour mettre fin aux dysfonctionnements constatés ;

Qu'à partir de 2009, les doléances des salariés de la CPAM de Paris relatives à un manque d'air neuf dans les niveaux 34 et 35 s'accroissent et sont continues jusqu'en 2011 ; que la société Yxime, mandataire de gestion de la société Renta, envisage diverses hypothèses, comme un détalonnage des portes insuffisant, la déconnexion des gaines souples de leur diffuseur, commande à la société Europ'Air, devenue la société Guinier Génie Climatique, une pose de ventilateurs relais aux niveaux 34 et 35 puis des registres à iris sur les gaines des locaux de réserve de ces niveaux, et commande un nettoyage du réseau par la société Cegelec sous-traité à la société ISS Hygiène & Prévention, devenue Sapiant ;

Que selon les doléances des salariés de la CPAM de Paris, dont la réalité a été confirmée par l'inspection du travail et les rapports réalisés par les sociétés L3A, LCFM, CRAMIF et Aerolab, dont les relevés sont conformes à ceux réalisés par la société Assistance technique en énergies et services, mandatée par la société Yxime et dont les constats ne diffèrent pas fondamentalement de ceux réalisés par la société Bureau Véritas à la demande de la bailleresse, les diverses mesures prises ont eu pour effet d'améliorer légèrement et/ou temporairement la circulation d'air, mais qu'aucune n'a permis de remédier définitivement à l'insuffisance du débit d'air neuf constatée notamment dans les étages 34 et 35 qui a entraîné des troubles physiques pour une partie des salariés affectés dans ces étages ;

Que, dans son rapport d'expertise, M. [Y] [X] évoque un système vétuste et très mal entretenu, étant observé sur ce point que l'expert a commencé ses opérations dès l'année 2013, soit deux ans après la libération des locaux qui n'ont pas été occupés entre-temps et que la présence de déchets et l'encrassement constaté, rapportés aux constatations antérieures des divers laboratoires intervenus sur la nécessité d'un réel nettoyage en profondeur du système, ainsi que le déraccordement de plusieurs gaines et l'écrasement de plusieurs d'entre elles, établissent un mauvais entretien le temps de l'occupation par la CPAM de Paris, le seul écoulement du temps entre la libération des locaux et les opérations

d'expertise ne pouvant à lui seul expliquer cet état.

La cour considère que la responsabilité qui incombe à la CPAM de Paris est engagée si ce n'est dans la survenance du trouble de jouissance qu'elle a subi mais à tout le moins dans sa prise en charge, étant observé qu'elle a contractuellement accepté la réception des lieux "en l'état", malgré les observations figurant aux états des lieux du 34ème étage et du 35ème étage.

À cet égard il doit être rappelé que lors des états des lieux des étages 34 et 35, dressés le 21 décembre 2007 entre la CPAM de Paris (sa pièce n°62) et la société Yxime il a été mentionné que l'apport d'air neuf ne fonctionnait pas (35) ou devait être renforcé (34), mais que, néanmoins, jusqu'aux premières doléances de ses salariés quant au manque d'air dans les locaux, dont il ressort des pièces versées aux débats qu'elles se sont manifestées fin 2008 - début 2009, la CPAM de Paris ne justifie d'aucune diligence effectuée auprès de la bailleuse pour solliciter le règlement de ce dysfonctionnement essentiel ;

Qu'ultérieurement, et alors que ce dysfonctionnement était connu depuis fin 2007, la CPAM de Paris ayant certes poursuivi des échanges avec la bailleuse et sa mandataire à son propos, a attendu septembre 2009 pour leur faire adresser une sommation de procéder aux travaux nécessaires pour permettre une ventilation suffisante des locaux loués et octobre 2009 pour les assigner devant le juge des référés en sollicitant la désignation d'un expert judiciaire et la consignation des loyers à intervenir jusqu'à complète réalisation des travaux ;

Que ses demandes ayant été rejetées par le juge des référés par ordonnance du 20 octobre 2009, la CPAM de Paris ne justifie ni avoir interjeté appel de cette décision, ni d'une assignation au fond avant celle du 12 mai 2011, introduite devant le tribunal de grande instance de Paris après son départ des lieux loués et ayant donné lieu au jugement entrepris du 4 décembre 2019 ;

Qu'il doit néanmoins être relevé que la CPAM de Paris avait introduit dans l'intervalle une nouvelle instance à jour fixe devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris par requête du 25 janvier 2011 aux fins de réalisation des travaux de remise en conformité des locaux sous astreinte et de consignation immédiate des loyers à la Caisse des dépôts et consignations, demandes dont elle a de nouveau été déboutée par ordonnance de référé du 29 mars 2011 ;

Qu'il convient de faire observer que ces dernières assignations en référé et au fond ont été délivrées à la requête de la CPAM de Paris tout de suite après que par courrier du 14 janvier 2011, l'inspecteur du travail de la Direccte de la Région Ile de France, indiquant avoir pris connaissance de troubles respiratoires aigus et d'irritations oculaires survenus chez des salariés occupant les étages 34 et [Adresse 6], a notamment sollicité de sa part la transmission sans délai des mesures d'urgence prises par elle pour faire cesser ce risque, lui rappelant les dispositions de l'article L.4131-1 du code du travail relatives au droit de retrait ;

Que concomitamment, dans les 10 jours qui ont suivi le courrier de l'inspection du travail, la CPAM de Paris a transféré, à

partir du 25 janvier 2011, l'ensemble de ses personnels dans d'autres locaux ;

Qu'alors que, selon l'article 5.4.2 du contrat de bail, la CPAM de Paris s'est engagée à entretenir à ses frais tous équipements spécifiques tels que climatisation et ventilations privatives et, à cette fin, à souscrire, tout contrat d'entretien nécessaire et s'est engagée à en fournir copie au bailleur sur simple demande de celui-ci, celle-ci n'en produit aucun ;

Que les multiples interventions, audits, recommandations successives des sociétés auxquelles tant la locataire que la baillesse ont fait appel, ont mis en évidence un encrassement des bouches et systèmes de ventilation dans les locaux loués ou bien encore un débranchement de certaines gaines souples sous des faux-plafonds, dont il suffit de retirer quelques dalles pour laisser apparaître le désordre, la CPAM de Paris se trouve ainsi dans l'incapacité de justifier de l'entretien d'équipements spécifiques qui lui incombait et qui ont indéniablement contribué au trouble de jouissance dont elle demande réparation, quand bien même elle produit (sa pièce n°22) un simple devis de nettoyage des diffuseurs aérauliques des réseaux d'air neuf hygiénique et du contrôle du raccordement de ces derniers, établi par la société Tournois le 7 janvier 2020 mais sans documenter la réalisation de cette opération ;

Qu'il en est de même du détalonnage des portes pour lequel la société Yxime a adressé, par courriel du 5 juin 2009, à la CPAM de Paris un compte rendu de sa visite des 34ème et 35ème étages du même jour avec une entreprise spécialisée dans les portes coupe-feux, selon laquelle le détalonnage des portes sur la circulation commune est d'un niveau suffisant mais que celui des portes non coupe-feux dans les parties privatives est trop ajusté au sol pour permettre un bon brassage de l'air, étant observé que ce point n'est pas repris par l'expert judiciaire dans son rapport sauf pour lui à affirmer, sans l'expliquer, en point 9 de son projet de "réponses à la mission" figurant dans sa note de synthèse du 6 juin 2017 que "les détalonnages sous les portes (sans préciser leur type) diminuent l'influence de la position des cloisons sur les débits [de] soufflage ;

Ou bien encore de la vérification des débits d'air réalisée le 4 juin 2009 en extrémité des gaines au 34ème et au 35ème étage, dont il est ressorti que les diffuseurs situés à l'extrémité des gaines limitaient le débit, que quelques gaines étaient légèrement écrasées dans le plenum des deux plateaux et qu'il était aussi possible que, comme cela avait été constaté ailleurs, plusieurs bouches d'apport d'air neuf ne soient pas raccordées ;

Que pour ces défaillances, la société Yxime a invité la CPAM de Paris à prendre les mesures nécessaires pour améliorer la ventilation ;

Qu'à défaut de contrat d'entretien, la CPAM de Paris n'a ni détecté, ni remédié elle-même à ces défaillances qui pourtant relevaient de sa responsabilité contractuelle, quand bien même les travaux d'aménagement des lieux ont été financés par la baillesse selon les accords passés entre les parties au moment de la signature du contrat de bail sans pour autant que cette prise en charge financière ait pour effet de transférer à la baillesse l'obligation contractuelle d'entretien et de réparations locatives qui pesait sur elle ;

Que cette responsabilité de la CPAM de Paris est caractérisée par son inaction à prendre les mesures préconisées qui lui incombaient pour faire cesser les dysfonctionnements constatés, participant ainsi à la perpétuation du trouble de jouissance partiel qu'elle a subi, dont il sera rappelé qu'il concerne seulement 2 étages sur les 7 étages objets

du bail, un nombre limité de salariés et ne s'est manifesté, au mieux, qu'à compter du début de l'année 2009 soit pendant une période d'environ deux années avant le déménagement des personnels, opéré en janvier 2011 ;

Que la prise en compte de ces éléments ne permet pas à la cour de caractériser de la part de la bailleresse un manquement d'une gravité suffisante pour justifier la résolution du bail prononcée par le tribunal, qui verra donc son jugement infirmé de ce chef ainsi que de celui de la condamnation subséquente de la SCI Tour la Villette à restituer à la CPAM de Paris la somme de 9.736.816,14 euros versés en exécution du contrat résolu.

5) Sur la dette locative de la CPAM de Paris

La résolution du bail ayant été rejetée par la cour, la SCI Tour la Villette lui demande la condamnation de la CPAM de Paris à lui payer 6.541.024,91 euros TTC, au titre des loyers, charges et accessoires impayés depuis le 1er janvier 2013, date à laquelle le paiement des loyers a été suspendu par le jugement mixte du 24 janvier 2013 du tribunal de grande instance de Paris, qui a notamment ordonné l'expertise et désigné M. [Y] [X] pour la réaliser.

Si, dans ses conclusions, la SCI Tour la Villette fournit une ventilation de ses demandes par poste, en revanche, elle ne fournit aucune date d'arrêté de ses demandes, ni aucun décompte.

Or il est constant que :

- par acte extrajudiciaire du 10 décembre 2012, la CPAM de Paris a donné congé à la SCI Tour la Villette pour le 30 juin 2013 des étages 32 à 35 ainsi que pour l'ensemble des emplacements de parking, des locaux d'archives et d'accès au Restaurant Inter Entreprises qui y sont attachés en vertu du bail commercial du 30 avril 2007,

- par acte extrajudiciaire du 23 novembre 2015, la CPAM de Paris a donné congé à la SCI Tour la Villette des étages 29 à 31, à effet au 30 juin 2016, ainsi que pour l'ensemble des emplacements de parking, des locaux d'archives et d'accès au Restaurant Inter Entreprises qui y sont attachés en vertu du bail commercial du 30 avril 2007.

Dans ces conditions, force est de constater que la SCI Tour la Villette ne justifie pas d'une créance certaine, liquide et exigible et verra donc sa demande de ce chef rejetée, étant par ailleurs observé que la CPAM de Paris poursuit dans le dispositif de ses conclusions la confirmation du jugement entrepris qui a prononcé la résolution du bail et conclut au rejet des demandes de la CPAM de Paris.

6) Sur la condamnation de la CPAM de Paris à payer une indemnité d'occupation

Dans le jugement entrepris du 4 décembre 2019, le tribunal de grande instance de Paris a condamné la SCI Tour la

Villette à payer à la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris la somme de 9.736.816,14 euros au titre de la restitution des sommes versées en exécution du contrat résolu, après compensation avec l'indemnité d'occupation due, avec intérêts au taux légal à compter du 24 janvier 2013.

Il a motivé cette condamnation à raison de l'occupation des locaux par la CPAM de Paris du 1er juillet 2007 au 30 janvier 2011 et l'a fixée "en l'état des difficultés rencontrées dans son exploitation du fait de l'insuffisance du débit d'air majoritairement concentrée sur une partie de deux niveaux, sur les sept loués, de la surface louée de près de 8.000 m², de l'absence de difficultés dans l'usage des parkings et de l'accès au Restaurant Inter Entreprises" à la somme de 9.230.000 euros, somme qu'il a déduite de celles devant lui être restituées au titre de la résolution du bail depuis l'origine.

Ainsi, même si la fixation de cette indemnité d'occupation ne figure pas expressément au dispositif du jugement, la cour considère qu'elle a été fixée par le tribunal.

Toutefois, la cour ayant infirmé le jugement du chef de la résolution du bail, la fixation d'une telle indemnité est devenue sans objet et il en est de même de la demande de la CPAM de Paris d'infirmier le jugement entrepris déféré sur la fixation d'une indemnité d'occupation.

7) Sur les demandes en paiement et de dommages et intérêts formées par la CPAM de Paris

Le tribunal, retenant la faute de la SCI Tour la Villette, l'a condamnée à payer à la CPAM de Paris une somme totale de 300.000 euros pour l'indemniser :

- d'une part, à hauteur de 250.000 euros, de ses frais d'établissement de rapports de mesures d'air, ses frais juridiques et de personnel de gestion de ce dossier et de ses frais de déménagement en urgence,
- d'autre part, à hauteur de 50.000 euros, de l'atteinte à sa réputation.

Mais la cour ayant infirmé le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résolution du contrat de bail aux torts de la SCI Tour la Villette et l'atteinte à la réputation de la CPAM de Paris n'étant pas démontrée, la cour infirmera le jugement et rejettera les demandes indemnitaires formées par la CPAM de Paris de ces chefs.

À titre d'appel incident, la CPAM de Paris forme aussi des demandes en paiement et indemnitaires en des termes quasi identiques à celles soutenues en première instance, de condamnation de la SCI Tour la Villette à lui payer :

- 11.605.869,07 euros au titre de la période de l'entrée dans les lieux au 1er trimestre 2011 date de l'évacuation des locaux, ou subsidiairement la somme de 9.284.695,26 euros si la Cour devait retenir le principe d'une indemnité d'occupation pour la première période qui ne saurait être supérieure à 20% du montant du loyer ;

- 7.360.947,07 euros au titre de la période du 1er trimestre 2011 au 24 janvier 2013 ;
- 268.862,42 euros au titre des frais engagés ;
- 150.000 euros au titre du préjudice subi dans l'exercice de sa mission de service public.

L'infirmité du jugement en ce qu'il a prononcé la résolution du contrat de bail aux torts de la SCI Tour la Villette rend les trois premières demandes sans objet. Quant à la dernière demande indemnitaire, pour laquelle la CPAM de Paris n'invoque valablement aucun moyen en l'absence de discussion, elle sera rejetée par la cour.

8) Sur la demande en paiement de dommages et intérêts formée par la SCI Tour la Villette

Comme en première instance, la SCI Tour la Villette forme une demande de dommages et intérêts à l'encontre de la CPAM de Paris en réparation de son préjudice de réputation, qui n'est pas démontré.

La cour confirmera le jugement qui a rejeté cette demande.

9) Sur les appels en garantie

Le sens de la décision de la cour qui n'a retenu aucune faute de la SCI Tour la Villette commise au préjudice de la CPAM de Paris et n'a ainsi prononcé aucune condamnation à son encontre en sanction des fautes alléguées, rend sans objet les demandes d'appel en garantie de l'appelante formées à l'encontre des sociétés intimées et des demandes d'appel en garantie que celles-ci forment subséquemment entre elles, tout comme l'examen des différentes fins de non-recevoir qui les assortissent.

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

Il n'y a pas lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile.

Il sera relevé que la dernière demande "en tout état de cause" de la SCI Tour la Villette est ainsi libellée :

Condamner solidairement Cegelec, Lafi Engineering et Yxime ou, à titre subsidiaire, les prestataires intervenus sur la Tour la Villette, dont les manquements sont à l'origine des désordres allégués par la CPAM et parmi lesquels figurent a minima Cegelec, Lafi Engineering et Yxime, au paiement d'une somme de 150.000 euros au titre de l'article 700 du Code

de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens, en ce compris ceux de première instance et les frais d'expertise.

Il en résulte que la SCI Tour la Villette ne forme aucune demande de ces chefs à l'encontre de la CPAM de Paris, laquelle, succombant en principal, sera condamnée aux dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par arrêt contradictoire,

Déclare irrecevable la fin de non-recevoir tirée du défaut de la qualité à agir de la société civile immobilière Tour la Villette,

Infirmes, en ses dispositions frappées d'appel, le jugement entrepris, sauf en ce qu'il a rejeté les demandes indemnitaires formées par la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris à l'encontre de la société civile immobilière Tour la Villette et celle de la société civile immobilière Tour la Villette soutenue à l'encontre de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris,

Rejette toutes les autres demandes de l'appelante et des sociétés intimées qui ont encore un objet,

Et y ajoutant,

Condamne la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Paris aux dépens d'appel, avec droit de recouvrement direct, par application de l'article 699 du code de procédure civile, pour les avocats des sociétés Yxime, CBRE Design & Project, Sapien, Guinier Génie Climatique et Tempeol,

Rejette toutes autres demandes.

La greffière, Le Président,