

2 novembre 2022  
Cour d'appel de Paris  
RG n° 18/22970

Pôle 4 - Chambre 5

**Texte de la décision**

**Entête**

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 5

ARRET DU 02 NOVEMBRE 2022

(n° /2022, 33 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 18/22970

N° Portalis 35L7-V-B7C-B6TGP

Décision déferée à la Cour : Jugement du 17 Septembre 2018 -Tribunal de grande instance de BOBIGNY - RG n°

APPELANTS

Monsieur [R] [F]

[Adresse 6]

[Localité 11]

né le 05 Janvier 1946 à [Localité 19] (92)

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

ayant pour avocat plaidant Me Anne PUYBARET, avocat au barreau de PARIS

Société d'assurance mutuelle à cotisations variables MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS (MAF)

[Adresse 4]

[Localité 11]

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

ayant pour avocat plaidant Me Anne PUYBARET, avocat au barreau de PARIS

INTIMES

Syndicat des copropriétaires [Adresse 17] agissant en la personne de son syndic le CABINET RIVET LENOBLE

[Adresse 9]

[Localité 15]

Représentée par Me Jean-Michel GONDINET, avocat au barreau de PARIS, toque : P0544

ayant pour avocat plaidant Me Catherine ROBIN, avocat au barreau de PARIS

SAS QUALICONSULT

[Adresse 1]. E

[Localité 12]

Représentée par Me Jeanne BAECHLIN de la SCP Jeanne BAECHLIN, avocat au barreau de PARIS, toque : LU054<sup>2 novembre 2022</sup>

ayant pour avocat plaidant Me Catherine RAFFIN PATRIMONIO, avocat au barreau de PARIS

Compagnie d'assurances MUTUELLES DU MANS ASSURANCES

[Adresse 2]

[Localité 10]

Représentée par Me Catherine BALLOUARD, avocat au barreau de PARIS, toque : A0420

Compagnie d'assurances MMA IARD

[Adresse 2]

[Localité 10]

Représentée par Me Catherine BALLOUARD, avocat au barreau de PARIS, toque : A0420

SARL BATI CAMBRA

[Adresse 3]

[Localité 14]

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

ayant pour avocat plaidant Me Jean-Denis GALDOS DEL CARPIO de la SELARL GALDOS & BELLON, avocat au barreau de PARIS, toque : R056

SA AXA FRANCE IARD recherchée en qualité d'assureur de la société BATI CAMBRA

[Adresse 7]

[Localité 13]

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

ayant pour avocat plaidant Me Jean-Denis GALDOS DEL CARPIO de la SELARL GALDOS & BELLON, avocat au barreau de  
PARIS, toque : R056

## INTERVENANTS

Monsieur [N] [Y]

[Adresse 5]

[Localité 16]

Représenté par Me Anne-marie MAUPAS OUDINOT, avocat au barreau de PARIS, toque : B0653

ayant pour avocat plaidant Me Anne PUYBARET, avocat au barreau de PARIS

MAF MUTUELLE DES ARCHITCTES FRANCAIS

[Adresse 4]

[Localité 11]

Représenté par Me Anne-marie MAUPAS OUDINOT, avocat au barreau de PARIS, toque : B0653

ayant pour avocat plaidant Me Anne PUYBARET, avocat au barreau de PARIS

## COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 31 Mai 2022, en audience publique, devant la Cour composée de :

Mme Marie-Ange SENTUCQ, présidente de chambre

Mme Valérie MORLET, conseillère

Mme Alexandra PELIER-TETREAU, vice-présidente placée faisant fonction de Conseillère

qui en ont délibéré, un rapport a été présenté à l'audience par Mme Marie-Ange SENTUCQ dans les conditions prévues par l'article 804 du code de procédure civile. 2 novembre 2022

Greffière lors des débats : Mme Roxanne THERASSE

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

## Exposé du litige

FAITS ET PROCEDURE

La SCI le CLOS DU PARC a entrepris dans le courant de l'année 2004, la réalisation d'un immeuble d'habitation sis [Adresse 8] (93).

Pour les besoins de cette opération de construction, ont été souscrites auprès de la MAF, une assurance Dommages-Ouvrage dite DO et une police d'assurances Constructeur Non Réalisateur dite CNR.

Sont intervenus de manière constante à l'acte de construire :

- Monsieur [R] [F], en qualité de maître d'uvre d'exécution, assuré auprès de la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS dite la MAF,

- la Société QUALICONSULT, en qualité de contrôleur technique,

- le Bureau d'Etude Technique de Monsieur [Y] en charge de la structure béton

-la Société ARARAT en qualité de sous-traitante de la société MDP pour le lot carrelage, dont la liquidation judiciaire a été clôturée au mois de mars 2009, assurée auprès de la Société COVEA RISKS, aux droits de laquelle vient la Société MMA ASSURANCES.

-la Société BATI CAMBRA, en charge du lot ravalement, assurée auprès de la Compagnie

AXA FRANCE IARD

-la société CONSTRUCTION MDP, titulaire du lot Gros Oeuvre, radiée du Registre du commerce et des Sociétés depuis le mois de novembre 2008, assurée auprès de la Société

COVEA RISKS, aux droits de laquelle vient la Société MMA ASSURANCES.

La réception des travaux est intervenue avec réserves le 17 novembre 2005.

Des dégradations sur les ravalements entraînant des chutes d'enduit ont été constatées postérieurement à la réception de l'ouvrage.

Le 13 juin 2013, le sinistre a été déclaré par le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble à la MAF, en sa qualité d'assureur dommages-ouvrage.

L'expert amiable de l'assureur dommages-ouvrage a rendu son rapport le 30 juillet 2013 et a conclu à la nature décennale des désordres.

A la suite de ce rapport, le 31 juillet 2013, la MAF a notifié une position de garantie.

Le 25 août 2014, de nouveaux désordres affectant des bandeaux en façade ont été déclarés par le Syndicat des Copropriétaires à la MAF.

L'expert amiable a déposé un rapport préliminaire le 17 octobre 2014 et a conclu à l'absence de nature décennale des désordres. A la suite de ce rapport, par courrier du 23 octobre 2014, la MAF a notifié une position de non-garantie concernant les désordres déclarés le 25 août 2014.

Par exploit d'huissier en date du 4 mars 2015, le Syndicat des Copropriétaires de la résidence LE CLOS DU PARC a fait assigner en référé la MAF, l'ensemble des constructeurs ainsi que leurs assureurs, afin d'obtenir la désignation d'un expert judiciaire.

Par ordonnance du 10 avril 2015, Madame [E] [J] a été désignée en qualité d'expert judiciaire.

Parallèlement, par actes séparés des 30, 31, et 2 avril 2015, la MAF a fait assigner au fond devant le tribunal de grande instance de Bobigny la société QUALICONSULT, les

sociétés CONSTRUCTION MDP, ARARAT, BATI CAMBRA ainsi que leurs assureurs respectifs, COVEA RISQUES et AXA FRANCE IARD, aux fins de les voir condamner in solidum à lui rembourser les travaux pré-financés et solliciter le sursis à statuer dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise judiciaire.

Par ordonnance du 19 octobre 2015, le juge de la mise en état du tribunal de grande instance de Bobigny a ordonné le sursis à statuer dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise de Madame [J].

Le rapport d'expertise judiciaire a été déposé le 26 janvier 2016.

Par actes séparés des 25 et 26 mai 2016, le Syndicat des Copropriétaires de la résidence LE CLOS DU PARC dit SDC LE CLOS DU PARC, a fait assigner devant le tribunal de grande instance de Bobigny la société Monsieur [R] [F], Monsieur [N] [Y], la MAF en qualité d'assureur des Messieurs [F] et [Y], et en qualité d'assureur DO et CNR, la SA MMA IARD, la SARL BATI CAMBRA, son assureur la SA AXA FRANCE IARD.

Ces procédures ont été jointes par ordonnance du Juge de la Mise en Etat en date du 15 mai 2017.

\*\*\*

Par jugement du 25 octobre 2018, le Tribunal de grande instance de Bobigny a statué en ces termes :

Sur les demandes principales

Sur la dégradation des nez de balcons :

Dit que les désordres relatifs à la dégradation des nez de balcons droits revêtent un caractère décennal,<sup>2 novembre 2022</sup>

Dit que la garantie de la MAF en sa qualité d'assureur dommages-ouvrage est due,

Déclare la SCI Le Clos du Parc, Monsieur [R] [F], la société MDP, la société BATI CAMBRA et la SAS QUALICONSULT responsables à ce titre sur le fondement de l'article 1792 du code civil ;

Déclare la société ARARAT responsable à ce titre sur le fondement de l'article 1382 du code civil ;

Condamne la MAF assureur CNR de la SCI Le Clos du Parc à garantir cette dernière dans

les termes et limites de sa police d'assurance, les franchises et plafond n'étant pas opposables au tiers lésé ;

Condamne la MAF à garantir Monsieur [R] [F] dans les termes et limites de sa police d'assurance, les franchises et plafond n'étant pas opposables au tiers lésé ;

Condamne la SA AXA FRANCE IARD à garantir la société BATI CAMBRA son assurée dans les termes et limites de sa police d'assurance, les franchises et plafond n'étant pas opposables au tiers lésé ;

Condamne la MMA IARD à garantir la société ARARAT son assurée dans les termes et limites de sa police d'assurance, les franchises et plafond n'étant pas opposables au tiers lésé

Condamne in solidum la MAF assureur DO et CNR, Monsieur [R] [F] et la MAF son assureur, la SA MMA IARD assureur des sociétés MDP et ARARAT, la société

BATI CAMBRA et son assureur, la SA AXA FRANCE IARD à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble « le Clos du parc » sis [Adresse 17], représenté par son syndic, les sommes suivantes

portant intérêt au taux légal :

- 69 925,80 euros HT pour les travaux réparatoires

- 6 992,58 euros HT pour les honoraires de maîtrise d'uvre.



Condamne in solidum la SAS QUALICONSULT, la SA MMA IARD en qualité d'assureur des sociétés MDP et ARARAT et la société BATI CAMBRA ainsi que son assureur la SA AXA FRANCE IARD à verser à la MAF la somme de 3.120 euros TTC au titre de sa créance subrogatoire s'agissant des frais de purge des zones de ravalement dégradées

Rejette les demandes formées à l'encontre de Monsieur [N] [Y] et de son assureur, la MAF ;

Condamne in solidum la MMA IARD assureur des sociétés MDP et ARARAT, la société BATI CAMBRA et son assureur la SA AXA FRANCE TARD et la SAS QUALICONSULT à garantir MAF assureur DO et CNR des condamnations prononcées à son encontre ;

Condamne in solidum la MMA IARD assureur de la société MDP, Monsieur [R] [F] et la MAF à garantir la SAS QUALICONSULT des condamnations prononcées à son encontre ;

Condamne in solidum la MMA IARD assureur des sociétés MDP et ARARAT, Monsieur [R] [F] et la MAF à garantir la société BATI CAMBRA et son assureur le SA AXA FRANCE IARD des condamnations prononcées à leur encontre ;

Condamne in solidum la MMA IARD assureur des sociétés MDP et ARARAT à garantir Monsieur [R] [F] et son assureur, la MAF, à hauteur de 45% des condamnations prononcées à leur encontre ;

Condamne in solidum Monsieur [R] [F] et la MAF à garantir la MMA IARD assureur de la société MDP et de la société ARARAT à hauteur de 55% des condamnations prononcées à son encontre ;

Rejette les appels en garantie formés à l'encontre de la société BATI CAMBRA et de la SA AXA FRANCE IARD ;

Sur la dégradation des enduits de façade au droit des bandeaux décoratifs :

Déclare responsable Monsieur [R] [F] sur le fondement de la responsabilité contractuelle ;

Condamne la MAF à garantir Monsieur [R] [F] des condamnations prononcées à son encontre dans les termes et limites de sa police d'assurance, les plafonds et franchises étant opposables au tiers lésé ;

Condamne in solidum Monsieur [R] [F] et la MAF son assureur à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble « le Clos du parc » sis [Adresse 17], représenté par son syndic, les sommes suivantes portant intérêt au taux légal à compter du jugement, ces intérêts étant capitalisés conformément à l'article 1343-2 du code civil, outre le taux de TVA en vigueur

au jour du paiement et son actualisation évaluée en fonction de la variation de l'indice BTO1 du coût de la construction <sup>2 novembre 2022</sup>  
entre le 26 janvier 2016, date de dépôt du rapport d'expertise et la date du présent jugement, au titre du préjudice matériel réparant les désordres relatifs aux désordres affectant les façades au niveau des bandeaux décoratifs :

- 7.065 euros HT pour les travaux réparatoires

- 706,50 euros HT pour les honoraires de maîtrise d'uvre.

Rejette les demandes formées à l'encontre de la MAF assureur DO et CNR ;

Rejette les demandes à l'encontre de la société BATI CAMBRA et à l'encontre de son assureur, la SA AXA FRANCE IARD ;

Rejette les demandes à l'encontre de son assureur, la MMA IARD assureur des sociétés MDP et ARARAT ;

Rejette les appels en garantie de Monsieur [R] [F] et de son assureur la MAF à l'encontre de la SAS QUALICONSULT, de la MMA IARD assureur des sociétés MDP et ARARAT, de la société BATI CAMBRA et de son assureur la SA AXA FRANCE IARD ;

Sur les frais d'assistance à expertise et les frais de syndic :

S'agissant du désordre décennal affectant les nez de balcon,

Condamne in solidum la MAF assureur DO et CNR, Monsieur [R] [F] et la MAF son assureur, la SA MMA IARD assureur des sociétés MDP et ARARAT, la société BATI CAMBRA et son assureur, la SA AXA FRANCE IARD à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble « le Clos du parc » sis [Adresse 17], représenté par son syndic, les sommes suivantes au titre des frais d'assistance à expertise et des frais de syndic résultant du désordre décennal affectant les nez de balcons, ces ,sommes portant intérêt au taux légal à compter du jugement et la capitalisation des intérêts étant ordonnées conformément à l'article 1343-2 du code civil

- 1,920 euros TTC au titre de l'assistance à expertise DO

- 8.640 euros TTC (TVA à 20% selon facture) au titre de l'assistance à expertise judiciaire en ce compris les frais d'établissement du DCE

- 2.371,30 euros TTC au titre des honoraires de syndic,

Rejette la demande formée à l'encontre de Monsieur [N] [Y] et de son assureur la MAF ;

Condamne in solidum la MMA IARD assureur des sociétés MDP et ARARAT, la société. BATI CAMBRA à garantir la MAF assureur DO et CNR des condamnations prononcées à son encontre au titre des frais d'assistance à expertise et des frais de syndic rattachés au désordre affectant les nez de balcons ;

Condamne in solidum la MMA IARD assureur de la société MDP, Monsieur [R] [F] et son assureur la MAF à garantir la SAS QUALICONSULT des condamnations prononcées à son encontre au titre des frais d'assistance à expertise et des frais de syndic rattachés au désordre affectant les nez de balcons ;

Condamne in solidum la MMA IARD assureur des sociétés MDP et ARARAT, Monsieur [R] [F] et la MAF à garantir la société BATI CAMBRA et son assureur la SA AXA FRANCE TARD des condamnations prononcées à leur encontre au titre des frais d'assistance à expertise et des frais de syndic rattachés au désordre affectant les nez de balcons ;

Condamne in solidum Monsieur [R] [F] et son assureur, la MAF, à hauteur de 45% des condamnations prononcées à leur encontre au titre des frais d'assistance à expertise et des frais de syndic rattachés au désordre affectant les nez de balcons ;

Condamne in solidum Monsieur [R] [F] et la MAF à garantir la MMA IARD assureur de la société MDP et de la société ARARAT à hauteur de 55% des condamnations prononcées à son encontre ;

Rejette les appels en garantie formés à l'encontre de Monsieur [N] [Y] et de son assureur la MAF ;

Rejette les appels en garantie formés à l'encontre de la société BATI CAMBRA et de son assureur la SA AXA FRANCE LARD ;

Rejette les appels en garantie formés à l'encontre de la SAS QUALICONSULT ;

S'agissant du désordre affectant la façade au droit des bandeaux décoratifs :

Condamne Monsieur [R] [F] et son assureur, la MAF à verser au syndicat des copropriétaires [Adresse 18],

représenté par son syndic, les sommes suivantes au titre des frais d'assistance à expertise et au titre des frais de syndic résultant du désordre affectant la façade au droit des bandeaux

décoratifs, ces sommes portant intérêt au taux légal à compter du jugement et la capitalisation des intérêts étant ordonnées conformément à l'article 1343-2 du code civil :

- 480 euros TTC au titre de l'assistance à expertise DO

- 2.160 euros TTC (TVA à 20% selon facture) au titre de l'assistance à expertise judiciaire en ce compris les frais d'établissement du DCE

- 592,82 euros TTC au titre des honoraires de syndic,

Rejette les demandes formées à l'encontre de la MAF DO et CNR, de la SA MMA IARD assureur des sociétés ARARAT et MDP, de la société BATI CAMBRA et de son assureur la SA AXA FRANCE IARD, de Monsieur [N] [Y] et de son assureur la MAF et de la SAS QUALICONSULT au titre des frais d'assistance à expertise et au titre des frais de syndic résultant du désordre affectant la façade au droit des bandeaux décoratifs ;

Rejette les appels en garantie de Monsieur [R] [F] et son assureur, la MAF au titre des frais d'assistance à expertise et au titre des frais de syndic résultant du désordre affectant la façade au droit des bandeaux décoratifs ;

Sur les demandes accessoires :

Condamne in solidum la MAF et la MMA IARD à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble « le Clos du parc » sis [Adresse 17], représenté par son syndic, la somme de 4.500 euros au titre des frais irrépétibles ;

Rejette le surplus des demandes fondées sur l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne in solidum la MAF et la MMA TARD aux dépens qui comprennent les frais d'expertise et qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile pour les avocats qui en ont fait la demande ;

Condamne la MAF à garantir à hauteur de 60 % la MMA IARD au titre des condamnations prononcées à l'encontre de cette dernière au titre des dépens et des frais irrépétibles ;

Condamne la MMA IARD à garantir à hauteur de 40 % la MAF au titre des condamnations prononcées à l'encontre de cette dernière au titre des dépens et des frais irrépétibles ;

Par déclaration d'appel déposée au greffe de la cour le 25 octobre 2018, Monsieur [R] [F] et la MAF ont interjeté appel

2 novembre 2022  
dudit jugement intimant devant la cour d'appel de Paris le SDC de l'immeuble « le Clos du parc » sis [Adresse 17], la SAS QUALICONSULT, la SA MUTUELLES DU MANS ASSURANCES M.M.A en sa double qualité d'assureur de la société CONSTRUCTION MDP et de la société ARARAT, la SARL BATI CAMBRA, la SA AXA FRANCE IARD.

## Moyens

Par conclusions signifiées via le réseau privé virtuel des avocats le 11 juillet 2019, les appelantes, Monsieur [R] [F] et la MAF en ses qualités d'assureur Dommages-Ouvrage, Constructeur Non Réalisateur et d'assureur de Monsieur [F], demandent à la cour de :

Statuant sur l'appel interjeté par Monsieur [F] et la MAF, à l'encontre d'un jugement prononcé le 15 mai 2017,

Le dire recevable et bien fondé ;

Infirmier la décision entreprise en ce qu'elle a retenu la responsabilité prépondérante de Monsieur [F], architecte, dans la survenance du désordre A et exclusive dans la survenance du désordre C ;

La Confirmer pour le surplus ;

Ainsi et statuant à nouveau,

Infirmation de la décision s'agissant de l'analyse faite des responsabilités

Constater que, pour éventuellement obtenir condamnation de Monsieur [F], il conviendrait d'établir l'existence d'une faute qui lui serait imputable en relation avec les désordres évoqués.

Constater que Monsieur [F] n'a pas décrit les travaux réalisés.

Constater que la société MDP est en charge du pilotage et de la coordination.

En conséquence,

Dire et juger qu'aucune partie n'est en mesure d'établir l'existence d'une faute imputable à Monsieur [F].

En conséquence,

Prononcer leur mise hors de cause pure et simple.

A tout le moins,

Ramener sa responsabilité à de plus justes proportions.

Dire que le montant des condamnations s'agissant des préjudices matériels ne pourra excéder les montants arrêtés par l'expert judiciaire et devra être assorti pour ce qui concerne la réalisation des travaux d'un taux de TVA à 10 %.

Dire que les demandes d'indemnisation de frais de Syndic et d'architecte sont assimilables à des frais irrépétibles, demandes faisant double emploi avec celles fondées sur les dispositions de l'article 700 du CPC.

Dire qu'aucune condamnation solaire ou in solidum ne pourrait intervenir à l'encontre de

Monsieur [F].

Position de la MAF, assureur suivant les polices DO et CNR,

Dire que le désordre (A) revêt un caractère techniquement décennal.

En conséquence,

Dire que la MAF n'a aucun motif tiré du droit des assurances à opposer.

S'agissant du désordre (C), dans l'hypothèse où le tribunal considérerait qu'il revêtirait un caractère techniquement décennal,

Dire et juger que la MAF n'aurait aucun motif tiré du droit des assurances à opposer.

A l'inverse, si la Cour considérerait que le désordre (C) était de nature esthétique,

Dire et juger qu'en ce cas le risque garanti par la MAF, ès qualités d'assureur selon police CNR et dommages ouvrage, ne serait pas garanti. 2 novembre 2022

## II Confirmation de la décision entreprise

### 1. Sur les appels en garantie et l'exercice des recours subrogatoires

Constater l'existence de désordres de nature décennale faisant peser sur les constructeurs une présomption de responsabilité.

Constater que ces désordres n'étaient pas apparents à la réception.

Constater que le risque garanti par les assureurs est réalisé.

Constater les fautes imputables à BATI CAMBRA, MDP et ARARAT ainsi qu'à QUALICONSULT ;

En conséquence,

Condamner in solidum la société BATI CAMBRA, AXA, et la MMA en sa double qualité d'assureur de MDP et d'ARARAT et QUALICONSULT à relever et garantir indemnes la MAF et de Monsieur [F], des condamnations pouvant éventuellement intervenir à leur égard, et à relever et garantir Monsieur [F] des mêmes condamnations, déduction faite de ses parts de responsabilité éventuelles ;

Condamner les mêmes à rembourser à la MAF la somme de 3 200 € TTC pré'nancée dans le cadre de l'expertise judiciaire ;

Subsidiairement sur le caractère techniquement décennal, Condamner la société BATI CAMBRA à relever et garantir les concluants de toute condamnation pouvant intervenir à leur égard,

Sur la mise hors de cause de Monsieur [Y] et de son assureur la MAF,

Dire que, pour éventuellement obtenir condamnation de Monsieur [Y], il conviendrait d'établir l'existence d'une faute qui lui serait imputable en relation avec les désordres évoqués ;

Dire que la mission de Monsieur [Y] était limitée à l'établissement de plans structurels ne portant ni sur la détermination des formes des pentes, ni sur la réalisation des pissettes ;

En conséquence,

Dire et juger qu'aucune partie n'est en mesure d'établir l'existence d'une faute imputable à Monsieur [Y] ;

En conséquence,

Confirmer la décision dont appel en ce qu'elle ne condamne ni Monsieur [Y] ni son assureur ;

Prononcer leur mise hors de cause pure et simple ;

A tout le moins,

Ramener sa responsabilité à de plus justes proportions ;

3. Sur les limites contractuelles de la police délivrée,

Dire et juger qu'aucune condamnation ne saurait intervenir à l'encontre de la MAF qui excéderait les limites contractuelles de la police qu'elle a délivrée au profit de Monsieur [F] ou de Monsieur [Y] notamment s'agissant de sa franchise qui, en matière de garantie facultative, est opposable aux tiers lésés ;

Condamner AXA et la MMA à verser au pro't des concluant 6 000 € au titre de l'article 700 du CPC ;

Condamner les mêmes aux entiers dépens, lesquels pourront directement être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du CPC ;



Par conclusions signifiées via le réseau privé virtuel des avocats le 16 juillet 2019, le SDC de l'immeuble « le Clos du parc »<sup>2 novembre 2022</sup> sis [Adresse 17], intimé, demande à la cour de :

Confirmer le jugement en ce qu'il a dit et jugé que le désordre A de dégradations des nez-de-balcons en enduits est de nature décennale, comme portant atteinte à la solidité de l'ouvrage,

Concernant le désordre « A » (sic) de dégradations des enduits de façade au-dessus et au-dessous des bandeaux décoratifs généralisées aux façades de l'immeuble,

Infirmier le jugement et Dire et juger qu'il est de nature décennale comme portant atteinte à la destination de l'ouvrage ;

Dire et juger que la garantie décennale des constructeurs est acquise pour les deux désordres

Subsidiairement,

Dire et juger que la garantie contractuelle est acquise ;

Dire et juger que la clause du contrat d'architecte excluant la solidarité ne saurait faire échec à une condamnation in solidum avec les entreprises, et principalement pour des désordres engageant la responsabilité décennale ;

Constater les fautes commises par Monsieur [F], Monsieur [Y], la société ARARAT, la société MDP et la société BATI CAMBRA, et QUALICONSULT ;

Infirmant le jugement,

Condamner in solidum MAF assureur Dommages ouvrage et de la SCI LE CLOS DU PARC, Monsieur [F] et son assureur la MAF, Monsieur [Y] et son assureur la MAF, les MMA assureurs de la société MDP et de la société ARARAT, la société BATI CAMBRA et son assureur AXA France IARD et la société QUALICONSULT à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « LE CLOS DU PARC » sis [Adresse 17] une somme de 100.993,31 € HT au titre des travaux réparatoires du désordre A, frais de maîtrise d'uvre compris ;

Infirmant le jugement,

Condamner in solidum MAF assureur Dommages ouvrage et de la SCI LE CLOS DU PARC, Monsieur [F] et son assureur la MAF, la société BATI CAMBRA et son assureur AXA France IARD ou subsidiairement les MMA assureurs de la société MDP à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « LE CLOS DU PARC » sis [Adresse 17] une somme de 18.859,40 € HT au titre des travaux réparatoires du désordres C, frais de maîtrise d'uvre compris ;

Dire et juger que s'ajoutera à ces sommes la TVA applicable au jour du jugement ;

Dire et juger que ces sommes seront actualisées en fonction de l'indice BT01 applicable au jour du jugement, l'indice de référence étant celui de novembre 2015 ;

Infirmant le jugement,

Condamner in solidum MAF assureur Dommages ouvrage et de la SCI LE CLOS DU PARC, Monsieur [F] et son assureur la MAF, Monsieur [Y] et son assureur la MAF, les MMA assureurs de la société MDP et de la société ARARAT, la société BATI CAMBRA et son assureur AXA France IARD, et la société QUALICONSULT à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « LE CLOS DU PARC » sis [Adresse 17] une somme de 16.164,12 € TTC en remboursement des frais d'architecte et de syndic ;

Dire et juger que toutes les sommes allouées au syndicat des copropriétaires seront assorties des intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;

Ordonner la capitalisation des intérêts échus depuis plus d'une année ;

Infirmant le jugement, Condamner in solidum MAF assureur Dommages ouvrage et de la la SCI LE CLOS DU PARC,, Monsieur [F] et son assureur la MAF, Monsieur [Y] et son assureur la MAF, les MMA assureurs de la société MDP et de la société ARARAT, la société BATI CAMBRA et son assureur AXA France IARD et la société QUALICONSULT à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « LE CLOS DU PARC » sis [Adresse 17] une somme de 10.000 € en application des dispositions de l'article 700 du CPC de première instance ;

Par ailleurs,

Condamner in solidum MAF assureur Dommages ouvrage, Monsieur [F] et son assureur la MAF, Monsieur [Y] et son assureur la MAF, les MMA assureurs de la société MDP et de la société ARARAT, la société BATI CAMBRA et son assureur AXA France IARD et la société QUALICONSULT à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « LE

CLOS DU PARC » sis [Adresse 17] la somme de 5.000 € en application des dispositions de l'article 700 du <sup>2 novembre 2022</sup> CPC en cause d'appel ;

Condamner in solidum MAF assureur Dommages ouvrage et de la SCI LE CLOS DU PARC, Monsieur [F] et son assureur la MAF, Monsieur [Y] et son assureur la MAF, les MMA assureurs de la société MDP et de la société ARARAT, la société BATI CAMBRA et son assureur AXA France IARD et la société QUALICONSULT aux dépens des instances de référé et de la présente instance au fond, en ceux compris les frais d'expertise judiciaire d'un montant de 5.193 € TTC, qui seront recouverts en application des dispositions de l'article 699 du CPC.

Par conclusions signifiées via le réseau privé virtuel des avocats le 18 juillet 2019, les sociétés BATI CAMBRA et son assureur, AXA FRANCE IARD, intimée, demande à la cour de :

A titre principal :

Confirmer le jugement de première instance en tous points ;

Par conséquent,

Confirmer le jugement en ce qu'il n'a retenu aucune part de responsabilité à l'encontre de la Société BATI CAMBRA ;

Confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté toutes demandes formées à l'encontre de la Société BATI CAMBRA et de son assureur, la Compagnie AXA FRANCE IARD ;

Confirmer le jugement en ce qu'il a prononcé la mise hors de cause de la Compagnie AXA FRANCE IARD et de la Société BATI CAMBRA ;

Statuant à nouveau,

Dire et juger que la responsabilité de la Société BATI CAMBRA ne saurait être engagée dans cette affaire ;

Débouter Monsieur [F], la MAF et toutes autres parties des demandes formées à l'encontre de la Société BATI CAMBRA et de son assureur, la Compagnie AXA FRANCE IARD ;

A titre subsidiaire et incident, si par extraordinaire la Cour venait à Infirmier le jugement sur les responsabilités et à Prononcer une quelconque condamnation à l'encontre de la Société BATI CAMBRA et de la Compagnie AXA FRANCE IARD ;

Sur le désordre A:

Homologuer le rapport d'expertise de Madame [J] en ce qu'il n'a retenu à l'encontre de la Société BATI CAMBRA qu'une part de responsabilité à hauteur de 5% ;

Dire et juger en conséquence que toute condamnation qui interviendrait à l'encontre de la Société BATI CAMBRA ne saurait excéder la somme de 3.845,92 € HT ;

En conséquence,

Condamner in solidum la Société MUTUELLE DU MANS ASSURANCES ASSURANCES en qualité d'assureur de la Société CONSTRUCTION MDP, la Compagnie d'Assurances MUTUELLES DU MANS ès qualité d'assureur de la Société ARARAT, Monsieur [R] [F] et son assureur la MAF à la relever et garantir la Société BATI CAMBRA dans une proportion de 95% du montant des condamnations qui seront prononcées,

Sur le désordre « B » (sic)

Homologuer le rapport d'expertise de Madame [J] en ce qu'il a retenu une part de responsabilité à l'encontre de la Société BATI CAMBRA à hauteur de 70% ;

Dire et juger que s'agissant d'un désordre esthétique, les garanties de la Compagnie AXA

FRANCE IARD ne sauraient être mobilisables ;

Dire et juger en conséquence que toute condamnation qui interviendrait à l'encontre de la Société BATI CAMBRA ne saurait excéder la somme de 5.440,05 € HT ;

En conséquence,

Condamner in solidum la Société MUTUELLE DU MANS ASSURANCES ès qualité d'assureur de la Société CONSTRUCTION MDP, Monsieur [R] [F] et son assureur la MAF à relever et garantir la Société BATI CAMBRA dans une proportion de 30% du montant des condamnations qui seront prononcées,

En toutes hypothèses,

Dire et juger que la Compagnie AXA FRANCE IARD ne peut être tenue que dans les termes et limites de sa police, laquelle prévoit des franchises et des plafonds de garantie, variables selon les garanties souscrites, opposables à l'assuré et aux tiers ;

Écarter toute demande de condamnation et/ou de garantie qui contreviendrait aux limites de garantie définies au contrat ;

Condamner tout succombant à payer aux sociétés BATI CAMBRA et AXA FRANCE IARD 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 GRAPPOTTE BENETREAU, Avocat au Barreau de PARIS, dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par conclusions signifiées via le réseau privé virtuel des avocats le 18 avril 2019, la MUTUELLE DU MANS ASSURANCES en sa double qualité d'assureur des sociétés ARARAT et MDP, intimée, demande à la cour de :

I - Sur la dégradation des nez de balcons en enduits attenants (désordre A)

Dire et juger que Monsieur [F] était chargé d'une mission de maîtrise d'uvre complète ;

Confirmer que la responsabilité de Monsieur [F] garanti par la MAF est engagée à titre prépondérant ;

Constater que MDP n'était pas assuré auprès des MMA pour l'activité de « maître d'uvre ».

Dire et juger que les MMA ne doivent pas garantir MDP du fait des désordres de nature décennale qui pourraient lui être imputés, en raison de l'activité de maîtrise d'uvre, cette activité ne lui ayant pas été déclarée ;

Dire et juger par ailleurs que la mise en 'uvre d'une étanchéité liquide de type SEL, non prévue contractuellement et non imposée par les DTU, constitue une amélioration de l'ouvrage qui devra rester à la charge du Syndicat des Copropriétaires ;

Réformer la décision entreprise et dire que les travaux de reprise du désordre A ressortent à la somme de 69 925,80 € - 11.685 € = 58 240,8 € HT augmentés de 5 824,08 € HT au titre des frais de maîtrise d'uvre, et d'un taux de TVA de 10 % ;

Condamner in solidum la société BATI CAMBRA, Monsieur [F] et Monsieur [Y], avec leurs assureurs respectifs, la Compagnie AXA FRANCE IARD et la MAF, à relever et garantir la Compagnie MUTUELLES DU MANS ASSURANCES de l'ensemble des condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre ;

II - Sur la dégradation des enduits en façades au-dessus et au-dessous des bandeaux décoratifs rapportés (désordre C),

Confirmer que le désordre est purement esthétique et ne relève pas de la garantie décennale des constructeurs ;

Confirmer par conséquent, que la Compagnie MUTUELLES DU MANS ASSURANCES ne doit pas ses garanties au titre du désordre C ;

Si par extraordinaire, la Cour estimait devoir entrer en voie de condamnation à l'encontre de la Compagnie MUTUELLES DU MANS ASSURANCES, assureur de la société MDP, elle condamnera in solidum la société BATI CAMBRA, titulaire du lot « Ravalement », et Monsieur [F], maître d'oeuvre, dont Madame [J] a retenu la responsabilité, avec leurs assureurs respectifs, la Compagnie AXA FRANCE IARD et la MAF, à la relever et garantir indemne.

En toute hypothèse,

Confirmer qu'aucune condamnation ne pourra être prononcée à l'encontre de la Compagnie MUTUELLES DU MANS ASSURANCES, assureur de MDP et ARARAT, au-delà des limites de garantie de sa police en franchise et plafond ;

Condamner Monsieur [F] et la MAF à verser à la Compagnie MUTUELLES DU MANS ASSURANCES une somme de 6.000 €, par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamner toutes parties succombantes aux entiers dépens, dont distraction au profit de Maître Catherine BALLOUARD, Avocat aux offres de droit, sur le fondement des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par conclusions signifiées via le réseau privé virtuel des avocats le 5 septembre 2019, la société QUALICONSULT, informée,<sup>2 novembre 2022,</sup>  
demande à la cour de :

Déclarer irrecevables les demandes du SDC LE CLOS DU PARC en ce qu'elles sont dirigées pour la première fois en cause d'appel contre QUALICONSULT ;

Confirmer le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY le 17 septembre 2018, sauf en ce qu'il a :

- considéré que la dégradation des nez de balcon entrainé dans le périmètre de la mission L de la société QUALICONSULT, déclaré la SCI LE CLOS DU PARC, Monsieur [R] [F], la société MDP, la société BATI CAMBRA et

la SAS QUALICONSULT responsables à ce titre sur le fondement de l'article 1792 du Code Civil,

- condamné in solidum la SAS QUALICONSULT, la SA MMA IARD en qualité d'assureur des sociétés MDP et ARARAT et la société BATI CAMBRA ainsi que son assureur, la SA AXA FRANCE IARD, à verser à la MAF la somme de 3.120 € TTC au titre de sa créance subrogatoire s'agissant des frais de purge des zones de ravalement dégradées,

- condamné in solidum la MMA IARD, assureur des sociétés MDP et ARARAT, la société BATI CAMBRA et son assureur, AXA FRANCE IARD et la SAS QUALICONSULT à garantir la MAF, assureur DO et CNR des condamnations prononcées à son encontre au titre des frais d'assistance à expertise et des frais de syndic rattachés aux désordres affectant les nez de balcons,

- rejeté les demandes de QUALICONSULT fondées sur l'article 700 du code de procédure civile,

A titre principal,

Mettre hors de cause la société QUALICONSULT,

Rejeter toutes demandes, prétentions et appels en garantie dirigés contre QUALICONSULT,

A titre subsidiaire,

Si par extraordinaire, la responsabilité de QUALICONSULT devait être retenue par la Cour, il lui est demandé de Condamner in solidum :

Sur le fondement de l'article 1240 du Code Civil :

- Monsieur [F] ;

- Monsieur [Y] ;

Sur le fondement de l'article 124-3 du Code des assurances :

- la MAF en qualité d'assureur de Messieurs [F] et [Y] ;

- MMA IARD ès qualité d'assureur de MDP

A relever indemne et garantir la société QUALICONSULT de l'ensemble des condamnations éventuellement mises à sa charge.

En toute hypothèse,

Condamner in solidum la MAF, Monsieur [F] et tous succombants :

à verser à la société QUALICONSULT la somme de 10.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais irrépétibles de première instance et d'appel, aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Jeanne BAECHLIN conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

Le SDC LE CLOS DU PARC a fait assigner en appel provoqué, par actes du 19 et du 23 avril 2019, Monsieur [N] [Y] et la MAF en sa qualité d'assureur de ce dernier.

La société QUALICONSULT a fait assigner en appel provoqué, par acte du 24 avril 2009 Monsieur [N] [Y] par acte du 24 avril 2009.

Monsieur [N] [Y] et la MAF n'ont pas conclu.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 1 février 2022.

**Motivation**



SUR QUOI,

LA COUR

I - Sur la recevabilité de demandes nouvelles en cause d'appel à l'encontre du contrôleur technique

La société QUALICONSULT demande à la Cour au visa de l'article 564 du code de procédure civile et par référence aux dernières écritures signifiées le 24 novembre 2017 rappelées dans le jugement, de déclarer irrecevables les demandes formulées par le SDC LE CLOS DU PARC à son encontre en ce qu'elles le seraient pour la première fois en cause d'appel.

Le SDC LE CLOS DU PARC ne répond pas sur ce moyen.

Réponse de la cour

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

Le tribunal a été saisi par les conclusions signifiées le 24 novembre 2017 par le SDC LE CLOS DU PARC, reprises in extenso dans l'exposé des demandes, lesquelles ne visent pas la société QUALICONSULT mais sont exclusivement dirigées à l'encontre de la MAF en ses qualités d'assureur de Messieurs [F] et [Y] et d'assureur Dommage Ouvrages, de Monsieur [F], de Monsieur [Y], de la société BATI CAMBRA et son assureur la société AXA FRANCE IARD, de la société MMA ASSURANCE en ses qualités d'assureur de la société MDP et de la société ARARAT.

Par conséquent le SDC LE CLOS DU PARC n'est pas recevable à soumettre à la cour pour la première fois en cause d'appel de nouvelles prétentions dirigées à l'encontre de la société QUALICONSULT quand par ailleurs cette dernière ne forme aucune demande à l'encontre du syndicat des copropriétaires.

Il sera fait droit à l'irrecevabilité soulevée par la société QUALICONSULT.

II- Sur les désordres

Le tribunal a retenu le caractère décennal du désordre A tenant à la dégradation de l'enduit monocouche couvrant les parties maçonnées et les rives de dalles des balcons, sur la base des conclusions de l'expert judiciaire selon lequel ces désordres sont provoqués par le passage d'eau derrière les balcons maçonnés en raison d'une faible pente, de l'absence d'étanchéité sous carrelage, de la mise en place d'un profilé de rive favorisant la rétention d'eau et d'une insuffisance de dimension des pissettes .

Le tribunal n'a pas retenu le caractère décennal désordre C tenant à la dégradation des enduits des façades au-dessus et en-dessous des bandeaux décoratifs mais a qualifié ce désordre d'esthétique, sur la base des conclusions de l'expert estimant que ces traces ne concernent que les façades de la porte d'entrée et le côté parking, qu'elles n'engendrent ni impropriété à destination ni atteinte à la solidité de l'ouvrage.

Monsieur [F] et la MAF ne remettent pas en cause la nature des désordres telle qu'elle a été jugée.

Le SDC de l'immeuble LE CLOS DU PARC sollicite l'infirmité du jugement concernant le désordre C ( qualifié A dans le dispositif des conclusions à la suite d'une erreur manifeste de plume) au motif que l'expert a constaté d'importantes traces d'humidité noirâtres sur et sous les bandeaux, que ce désordre est généralisé et qu'il entraîne par ce fait l'impropriété à destination de l'ouvrage.

La société MMA en sa double qualité d'assureur de la société ARARAT et de la société MDP, la société AXA FRANCE IARD et la société BATI CAMBRA et la société QUALICONSULT ne remettent pas en cause la nature des désordres telle qu'elle a été jugée.

Réponse de la cour

L'expert judiciaire, Madame [E] [] s'est rendue sur les lieux, a tenu trois réunions d'expertise le 15 juin, le 7 septembre et le 2 novembre 2015 et a diffusé un document de synthèse le 30 novembre 2015.

Les parties ont été invitées à communiquer leurs dires récapitulatifs au plus tard le 20 décembre 2015, l'expert indiquant néanmoins en page 3/25 de son rapport avoir pris en compte les dires reçus jusqu'au 15 janvier 2016.

Les désordres constatés par l'expert judiciaire et restant en litige sont de deux ordres :

- Désordre A : dégradations par décollement de l'enduit monocouche recouvrant les parties maçonnées et les rives de dalles des garde-corps des balcons constatés à tous les étages des balcons droits et sur toutes les façades comportant

des balcons. D'importantes traces d'humidité sont constatées ainsi que des fissures apparaissant entre les dalles et les garde-corps maçonnés.

L'expert judiciaire explique l'origine de ce désordre par l'écoulement de l'eau bloquée par les murets maçonnés en rive, qui sourde sous le carrelage et sous le profilé formant goutte d'eau, les pissettes existantes dont l'étanchéité est insuffisante ne permettant pas d'évacuer toute l'eau retenue derrière les murets. Elle précise qu'il s'agit d'un désordre évolutif, pouvant provoquer un accident corporel et ayant nécessité des mesures conservatoires en cours d'expertise ainsi qu'une purge de tous les enduits susceptibles de se détacher.

Elle en impute la cause à un défaut de pente au droit des balcons en L précisant que si la pente de 1,5% est généralement respectée en zone courante, elle n'est pas respectée au droit des balcons en L, cette pente unidirectionnelle provoque une rétention d'eau derrière les balcons maçonnés et sous les profilés de rive. La capillarité a gorgé d'eau l'enduit monocouche qui s'est dégradé, associées à l'absence d'étanchéité sous carrelage, les faibles pentes ont permis à l'eau de passer sous les carreaux.

Ce désordre généralisé sur toutes les façades et à tous les étages des balcons droit affecte la structure de l'immeuble et compromet sa solidité. Il engage donc la responsabilité du constructeur ou réputé tel au sens des dispositions des articles 1792 et 1792-1 du code civil et de ce chef le jugement sera confirmé.

- Désordre C : dégradation des enduits des façades au-dessus et au-dessous des bandeaux est éclatée à plusieurs endroits, d'importantes traînées noirâtres sont présentes sur et sous les bandeaux, l'écoulement de l'eau s'effectuant dans certaines zones derrière les bandeaux ou par migration dans l'enduit

L'expert judiciaire a constaté que le bandeau ne recouvre pas le joint posé entre le profil décoratif et l'enduit monocouche réalisé après la pose du profilé et venant en surépaisseur du joint. Après avoir étudié le schéma de pose du fabricant du joint PU Stoseal 400, la société STO, l'expert judiciaire en déduit que le bandeau a été posé après la réalisation du ravalement si bien que celui-ci ne recouvre pas le joint réalisé, contrairement aux préconisations du fabricant.

L'expert judiciaire explique l'origine du désordre par la faible pente du profilé choisi permettant l'écoulement des eaux, laquelle favorise un phénomène de rejaillissement au-dessus du bandeau, cependant, selon l'expert judiciaire, ce rejaillissement ne constitue pas une non-conformité aux règles de l'art et n'a pas de conséquence en matière de solidité, l'étanchéité étant assurée par le voile en béton tandis que l'enduit monocouche et son bandeau ont une fonction décorative.

Le SDC LE CLOS DU PARC excipe du caractère décennal de ce désordre en conséquence de sa généralisation à toutes les façades et de l'impropriété à destination qu'il entraîne nonobstant sa nature esthétique, ce à quoi la société MMA oppose que la jurisprudence évoquée à cet égard par le syndicat des copropriétaires n'est pas transposable, l'immeuble litigieux ne présentant pas de caractère esthétique particulièrement remarquable.

Cependant le SDC LE CLOS DU PARC n'apporte aucun élément au soutien du caractère décennal de ce désordre quand par ailleurs aucune contestation utile n'est élevée relativement au constat de l'expert selon lequel ce désordre n'a aucune conséquence en matière de solidité et d'habitabilité s'agissant d'un désordre de salissure visible de manière limitée près de la porte d'entrée en façade, sur les façades donnant sur le parking et de manière mineure, selon l'expert, sur les façades sur rue et les murs pignons tandis qu'il n'est ni allégué ni a fortiori démontré que les façades concernées présentent un aspect relevant du patrimoine architectural ou d'un standing d'exception .

Il s'en suit que de ce chef également le jugement sera confirmé en ce qu'il a retenu le caractère esthétique de ce désordre.

## II Sur les responsabilités

Le tribunal a retenu pour le désordre A, la responsabilité décennale du vendeur en l'état futur d'achèvement, la SCI LE CLOS DU PARC sous la garantie de son assureur CNR la MAF, celle de l'architecte Monsieur [F] sous la garantie de la MAF, celle de la société MDP titulaire du lot Gros-Oeuvre sous la garantie de la société MMA, celle de la société BATI CAMBRA, titulaire du lot Ravalement-Enduit sous la garantie de la société AXA FRANCE IARD, celle de la société ARARAT sous-traitante du lot carrelage sur le fondement de l'article 1382 du code civil et la responsabilité décennale du contrôleur technique la société QUALICONSULT.

S'agissant du désordre C le tribunal a retenu la responsabilité contractuelle de l'architecte Monsieur [F] sous la garantie de la MAF et a rejeté les demandes formées à l'encontre de la MAF assureur dommages-ouvrage et CNR, à l'encontre de la société BATI CAMBRA et de son assureur la société AXA FRANCE IARD, de la société MMA IARD, assureur des sociétés MDP et ARARAT, et les appels en garantie de Monsieur [F] et de son assureur la MAF à l'encontre de la société QUALICONSULT, de la MMA IARD assureur des sociétés MDP et ARARAT, de la société BATI CAMBRA et de son assureur la société AXA FRANCE IARD.

### II-1 La responsabilité de l'architecte Monsieur [F]

Monsieur [F] et la MAF contestent l'analyse des responsabilités estimant que la mission de l'architecte, bien que complète aux termes du contrat, été finalement réduite du fait des liens assez étroits entre le promoteur et l'entreprise MDP. Ils soulignent que l'architecte est intervenu sur le chantier sans avoir décrit ou conçu les travaux litigieux et après la désignation des entreprises. N'ayant pas décrit les travaux, selon les appelants, l'architecte n'a donc pas déterminé les pentes des balcons, la dimension des pissettes et ou les bavettes de sorte que Monsieur [F] ne pouvait, dans le cadre de la direction des travaux, déceler la pente inférieure à 1,5% du balcon d'angle qui fait 8 m2 quand les autres balcons ont des pentes conformes à la réglementation et ce, contrairement à ce qui a été soutenu par l'expert quand par ailleurs le DTU 52.2 sur lequel se fonde l'expert a été publié en décembre 2009, postérieurement selon les appelants à la réception des travaux intervenue en 2005.

Le SDC LE CLOS DU PARC demande à la cour de juger que la garantie décennale est acquise pour les deux désordres, le désordre C affectant toutes les façades et du fait de sa généralisation, même de nature esthétique, entraînant une

impropriété à destination de l'immeuble.

Il souligne l'engagement de la responsabilité de la société BATI CAMBRA au vu de la pose défectueuse du joint et de l'enduit recouvrant le joint mis en 'uvre par l'entreprise chargée du ravalement ou à tout le moins celle de la société MDP titulaire du lot Gros-Oeuvre.

La MUTUELLE DU MANS ASSURANCES, en sa double qualité d'assureur des sociétés ARARAT et MDP, demande à la Cour de confirmer le jugement en ce qu'il a retenu la responsabilité prépondérante de Monsieur [F], chargé de mission complète de maîtrise d'uvre et de constater que la société MDP qui aurait selon Monsieur [F], établi le descriptif des travaux et assuré la coordination et la sécurité du chantier n'était aucunement assurée auprès des MMA pour l'activité de maître d'oeuvre de sorte que l'assureur ne saurait mobiliser sa garantie au-delà du lot gros 'uvre dont elle avait la réalisation.

La société BATI CAMBRA et son assureur la société AXA FRANCE IARD sollicitent à titre principal la confirmation du jugement.

La société QUALICONSULT concluant à titre principal à sa mise hors de cause invoque très subsidiairement les imputabilités évoquées par l'expert judiciaire pour solliciter entre autres parties, la garantie de Monsieur [F] à hauteur de 20% pour le désordre A et de 30 % pour le désordre C.

Réponse de la cour :

Selon les dispositions de l'article 1792 du code civil : « Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. »

Les dispositions de l'article 1792-1 du même code énoncent que : « Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage. »

La responsabilité de l'architecte s'analyse à l'aune de sa mission de Monsieur [F] telle qu'énoncée au contrat signé entre la SCI LE CLOS DU PARC, maître de l'ouvrage et Monsieur [R] [F] le 3 septembre 2003, s'agissant d'une mission complète incluant les études préliminaires, l'avant-projet, le dossier de permis de construire, le projet et le dossier de consultation

des entreprises, les appels d'offres en entreprise générale et la mise au point des marchés, la direction des travaux et la comptabilité du chantier, la réception des ouvrages.

2 novembre 2022

Si Monsieur [F] et la MAF reconnaissent en page 8 de leurs conclusions que cette mission est une mission complète de maîtrise d'oeuvre emportant notamment l'obligation d'établir le devis descriptif des travaux tous corps d'état, ils soutiennent que de facto cette mission a été réduite par le fait que la description des travaux et la désignation des entreprises ont été convenues directement entre le maître de l'ouvrage et l'entreprise chargée du lot Gros-Oeuvre.

Cependant rien ne vient étayer l'engagement allégué comme ayant été pris par la société MDP de concevoir, de décrire les travaux et d'assurer leur coordination au lieu et place de l'architecte quand celui-ci n'établit pas avoir modifié sa mission en conséquence de l'entente alléguée entre le maître de l'ouvrage et l'entreprise MDP et échoue à rapporter la preuve d'une cause exonératoire de sa responsabilité au sens de l'article 1792 précité.

Par ailleurs la circonstance que le DTU réglementant les pentes de balcon auquel fait référence l'expert judiciaire ait été publié en 2009, postérieurement à la réception des travaux, est sans emport sur la responsabilité de plein droit de l'architecte chargé de concevoir des pentes d'écoulement fonctionnelles et de vérifier les plans d'exécution qui lui sont soumis par l'entreprise titulaire du lot GROS Oeuvre, en l'occurrence la société MDP or, l'expert judiciaire explique en page 11/25 de son rapport que les pentes des balcons figuraient sur les plans d'architecte établis par Monsieur [F] sans légende et que celui-ci n'a pas émis de visa concernant les balcons cependant que Monsieur [F] là encore, ne rapporte la preuve qui lui incombe d'une cause exonératoire de responsabilité au sens des dispositions de l'article 1792 du code civil, constitutive d'un événement imprévisible et insurmontable.

Par conséquent le jugement doit être confirmé en ce qu'il a retenu que la responsabilité de plein droit de Monsieur [F] est engagée à raison du caractère décennal du désordre A.

S'agissant du désordre C, la nature esthétique de celui-ci engage la responsabilité contractuelle de l'architecte au sens des dispositions de l'article 1147 du code civil dans sa version antérieure à l'entrée en vigueur de l'Ordonnance du 10 février 2016, applicable au litige, sauf à rapporter la preuve qui lui incombe que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne puisse lui être imputée.

Cependant, Monsieur [F] et la MAF n'apportent aucune contestation utile à l'encontre de la constatation de l'expert qui indique que le bandeau ne recouvre pas le joint réalisé lequel n'assure plus la barrière d'étanchéité derrière le profilé or, il appartient à l'architecte de fournir les documents des ouvrages exécutés ressortissant de sa mission complète lesquels n'ont pas été communiqués à l'expert qui n'a pas pu vérifier la qualité du joint posé quand par ailleurs la mission de Monsieur [F] emporte l'obligation de permettre aux entrepreneurs consultés d'apprécier la nature, la quantité, la qualité et les limites de leurs prestations et d'établir les offres.

Par conséquent le jugement sera confirmé en ce qu'il a retenu la responsabilité contractuelle de Monsieur [F] au titre du désordre C.

Le jugement a retenu la responsabilité décennale de l'entreprise MDP seulement pour le désordre A, en l'absence de toute pièce du marché, l'expert ayant constaté que la construction des balcons relevait du lot GROS-OEUVRE et a exclu toute faute imputable à cette entreprise pour le désordre C.

Monsieur [F] et la MAF soulignent pour le désordre C la responsabilité de la société MDP qui n'a pas réalisé une pente suffisante sur les balcons, son rôle prépondérant dans la coordination des entreprises sous-traitantes, pour avoir proposé en cours de chantier de mettre des bavettes en aluminium sur les nez des balcons pour éviter les ruissellements.

La société MUTUELLE DU MANS ASSURANCE assureur de la société MDP et de la société ARARAT ne contestent pas la mise en jeu de sa garantie décennale au titre du désordre A sous réserve qu'aucune mission de maîtrise d'oeuvre ne soit imputée à la société MDP non assurée à ce titre et sollicitent la confirmation du jugement en ce qu'il a exclu sa garantie au titre du désordre C de nature esthétique.

Le SDC LE CLOS DU PARC conclut à la responsabilité de cette société titulaire du lot Gros-Oeuvre pour le désordre A dans la limite de l'imputabilité de 45 % proposée par l'expert et, pour le désordre C de manière subsidiaire, dans l'hypothèse où la cour ne retiendrait pas que le profilé a été mis en 'uvre par la société chargée du ravalement, BATI CAMBRA.

La société QUALICONSULT subsidiairement à sa demande de mise hors de cause conclut à l'imputabilité du désordre A à la société MDP à hauteur de 45 %.

La société AXA FRANCE IARD et la société BATI CAMBRA subsidiairement à la confirmation du jugement qu'elle réclame qui l'a mise hors de cause, sollicitent la garantie de la société MDP titulaire du lot Gros-Oeuvre et de son assureur.

Réponse de la cour :

L'expert judiciaire souligne en page 12/25 de son rapport n'avoir pas obtenu communication de compte-rendu ou de document du Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) qui puissent permettre de vérifier le contenu du marché de la société MDP, au demeurant en liquidation judiciaire, seul son assureur figurant au procès.

La société MDP titulaire du lot Gros-oeuvre n'a pas communiqué à l'expert judiciaire les DOE que l'architecte Monsieur [F] n'a pas été en mesure de transmettre cependant l'expert a constaté pour le désordre A, l'inefficacité des pentes

d'écoulement des eaux réalisées par la société MDP et l'insuffisance de la section des pissettes posée par cette entreprise. 2 novembre 2022

Ce désordre engage donc la responsabilité décennale de la société MDP et le jugement sera confirmé de ce chef.

S'agissant du désordre C, aucune responsabilité n'a été retenue par l'expert à la charge de la société MDP et le jugement à bon droit sera confirmé en ce qu'il a débouté les parties de leur appel en garantie à l'encontre de la société MDP.

### II-3 La responsabilité de la société BATI-CAMBRA, titulaire du lot RAVALEMENT

Le jugement a retenu, pour le désordre A, sur la base des conclusions de l'expert, que cette société avait en charge le lot ravalement et que ce désordre lui est imputable en ce que les profilés ne sont pas en béton mais composés de silice recyclée liée à de la résine ce qui imposait la pose d'un joint entre le profilé et l'enduit dont l'entreprise de ravalement avait la charge.

Il a également retenu que son assureur la société AXA FRANCE IARD ne contestait pas sa garantie dans la mesure où la nature décennale du A désordre était établie.

Pour le désordre C le jugement a exclu la responsabilité de la société BATI CAMBRA dans la mesure où il n'est pas établi que cette société ait eu à sa charge la pose du profilé.

Monsieur [F] et la MAF sollicitent subsidiairement à leur mise hors de cause la garantie de la société BATI CAMBRA pour les deux désordres compte tenu de sa sphère d'intervention liée au ravalement.

Le SDC LE CLOS DU PARC sollicite l'infirmité du jugement qui n'a pas retenu la responsabilité de cette entreprise qui aurait dû attirer l'attention du maître de l'ouvrage sur l'inadaptation du choix du profil de rive au-dessus de l'enduit monocouche comme le retient l'expert.

La société BATI CAMBRA oppose qu'aucune responsabilité au titre des désordres A et C ne peut lui être imputée, en l'absence de toute pièce établissant un lien entre l'intervention constatée et les désordres dénoncés et alors qu'intervenant comme exécutant de travaux de ravalement incorporés dans le cadre d'un projet architectural global, comprenant des prestations contrôlées et validées tout au long du chantier par la maîtrise d'oeuvre il ne lui appartenait pas d'émettre des réserves sur les travaux réalisés par les lots gros 'uvre et carrelage au droit des balcons.



La société MDP, la société ARARAT et la société MMA sollicitent pour le désordre A la garantie de la société BATI CAMBRA titulaire du lot ravalement. 2 novembre 2022

La société QUALICONSULT subsidiairement à sa mise hors de cause, sollicite la garantie de la société BATI CAMBRA à hauteur de 5 % pour le désordre A et de 70 % pour le désordre C.

Réponse de la cour :

L'expert judiciaire indique en page 12 de son rapport que l'entreprise de ravalement, pour le désordre A, a manqué à son devoir de conseil en n'attirant pas l'attention du maître d'oeuvre et du maître d'ouvrage sur le choix inadapté du profilé de rive au-dessus de l'enduit monocouche estimant à 5 % la part d'imputabilité.

Il retient, pour le désordre C, la responsabilité de la société chargée de la mise en 'uvre du ravalement et estime son imputabilité à 70 % ( et 30 % à la maîtrise d'oeuvre) au motif que la mise en 'uvre du ravalement ne respecte pas les préconisations du fournisseur de profilé STO.

Aucune pièce du marché de la société BATI CAMBRA n'est produite cependant et de manière constante celle-ci était titulaire du lot ravalement or l'expert judiciaire a constaté l'inadaptation du choix du profilé comportant un arrêt de carrelage car celui-ci a favorisé le passage de l'eau sous les profilés qu'il impute à hauteur de 5 % à l'entreprise BATI CAMBRA qui aurait dû, selon lui, attirer l'attention du maître d'oeuvre et du maître de l'ouvrage sur le choix de ce profilé de rive au-dessus de l'enduit monocouche.

S'agissant du désordre C, en l'absence de tous documents il n'a pas été possible à l'expert de déterminer si la pose du profilé était à la charge de l'entreprise titulaire du lot ravalement ou celle titulaire du lot Gros-Oeuvre cependant l'expert a pu constater à partir du compte rendu de chantier du 11 janvier 2015 que les bandeaux posés sont des profils de marque STO de type FC et que la documentation technique qui leur est applicable indique qu'ils sont composés de silice recyclée liée à la résine et que les schémas prévoient la pose d'un joint de type PU Stoseal F 400 entre le profilé et l'enduit lequel doit recouvrir ce joint et protéger cette jonction.

Ainsi comme le souligne l'expert, quelle que soit l'entreprise ayant fourni et posé le profilé décoratif, l'enduit recouvrant le joint est à la charge de l'entreprise titulaire du lot ravalement qui, en l'occurrence n'a pas alerté le maître de l'ouvrage et le maître d'oeuvre sur l'inadaptation de ce type de profilé.

Il s'en suit que le jugement doit être confirmé en ce qu'il a retenu la responsabilité décennale de la société BATI CAMBRA au titre du désordre A et infirmé en ce qu'il a exclu la responsabilité de la société BATI CAMBRA au titre du désordre C laquelle débitrice de l'obligation de livrer un ouvrage exempt de vice dont elle ne peut s'exonérer que par la preuve

d'une cause étrangère au sens des dispositions de l'article 1147 ancien du code civil a manqué à son obligation de résultat envers le maître de l'ouvrage. 2 novembre 2022

#### II-4 La responsabilité de la société ARARAT titulaire du lot carrelage

Le tribunal n'a pas retenu la responsabilité décennale de cette entreprise au motif de l'absence de lien entre la société ARARAT et le maître de l'ouvrage mais a retenu sa responsabilité délictuelle pour le désordre A à l'égard du maître de l'ouvrage et contractuelle à l'égard de l'entreprise MDP dont elle est la sous-traitante pour la réalisation du lot carrelage des balcons, pour n'avoir pas alerté le maître d'oeuvre et le maître de l'ouvrage quant aux conséquences de l'absence d'étanchéité sous le carrelage, lui imputant pour le désordre A une part d'imputabilité à hauteur de 15 %.

Le tribunal a exclu toute responsabilité de la société ARARAT dans la survenance du désordre C en l'absence de tout élément permettant d'établir que celle-ci s'est vue confier la pose des profilés.

Le SDC LE CLOS DU PARC, la société MMA Assurances, la société AXA FRANCE IARD et la société BATI CAMBRA et la société QUALICONSULT ne remettent pas en cause le jugement du chef de la responsabilité de la société ARARAT.

Monsieur [F] et la MAF sollicitent la garantie de la société ARARAT pour le désordre A faute de n'avoir pas attiré l'attention du maître d'oeuvre et du maître de l'ouvrage sur l'inadaptation du profilé de rive et pour avoir proposé en cours de chantier de mettre des bavettes en aluminium sur les nez des balcons pour éviter le ruissellement.

Réponse de la cour :

L'expert judiciaire a retenu pour le désordre A l'inadaptation du choix du profilé comportant un arrêt de carrelage comme étant imputable à l'entreprise ARARAT à hauteur de 15 % et a exclu toute responsabilité de l'entreprise ARARAT pour le désordre C.

Les pièces relatives au marché du carrelage sous-traité par l'entreprise MDP à la société ARARAT ne sont pas produites mais le marché qui de manière constante lui a été confié au titre de la pose du carrelage, la mettait en mesure d'apprécier en sa qualité de professionnelle spécialisée que l'arrêt du carrelage avait pour conséquence inévitable de favoriser le passage de l'eau.

Il s'en suit que le jugement doit être confirmé en ce qu'il a statué sur la responsabilité de la société ARARAT retenant sa responsabilité délictuelle pour le désordre A uniquement, en l'absence de tout élément permettant d'établir la causalité

du désordre C à son intervention.

## II-5 La responsabilité du contrôleur technique

Le tribunal a retenu la responsabilité décennale de QUALICONSULT pour le désordre A estimant le lien d'imputabilité établi à l'égard du contrôleur technique en ce que les désordres de nature décennale, portant atteinte à la solidité d'un élément d'équipement indissociable, relèvent de la mission « L » relative à la solidité des ouvrages et des éléments d'équipement indissociables mais a exclu toute faute qui lui soit imputable dans le recours entre les co-obligés.

La société QUALICONSULT demande à la Cour d'infirmier le jugement sur ce point faisant valoir que la dégradation des nez de balcon n'entrait dans le périmètre de la mission L, conformément à ce qui a été relevé par l'expert selon lequel il n'y a aucune atteinte à la solidité des balcons, le dommage lié au maintien de l'humidité au niveau des enduits n'étant qu'éventuel tandis que le contrôleur technique n'est pas titulaire d'une mission SH relative à la sécurité des personnes. Elle souligne que le tribunal a confondu l'atteinte à la solidité d'un élément indissociable, ce qui n'est pas le cas d'un enduit, avec l'impropriété à destination applicable au désordre mais dont le contrôle a été exclu de la mission SH.

Monsieur [F] et la MAF demandent à la cour de confirmer le jugement en ce qu'il a retenu la responsabilité du contrôleur technique sur lequel la présence de désordres de nature décennale fait peser une présomption de responsabilité et qui aurait dû alerter le constructeur sur les défauts de pente des balcons.

Il a été vu que le SDC LE CLOS DU PARC est irrecevable en ses demandes à l'égard de la société QUALICONSULT.

La société MMA Assurances, la société AXA FRANCE IARD et la société BATI CAMBRA ne remettent pas en cause le jugement de ce chef.

Réponse de la cour :

La SCI LE CLOS DU PARC a signé avec la société QUALICONSULT une convention de contrôle technique le 6 septembre 2004 dont les conditions particulières en leur article 2 prévoient que parmi les missions décrites au titre 2 des conditions générales le maître d'ouvrage retient la mission L suivant l'article 2 du Titre 2 et la mission PHH suivant l'article 8 du Titre 2.

La mission L est définie par les conditions générales article 2 comme étant la mission de base relative à la solidité des ouvrages et des éléments d'équipement indissociables.

La mission PHH est définie par les conditions générales article 8 comme étant relative à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation donc étrangère au litige.

Les critères généraux pour la contribution du contrôle technique à la prévention des aléas techniques dans le domaine de la construction sont régis par la Norme NF P 03-10 laquelle, dans son édition du mois de septembre 1995, applicable au litige, énonce en son Annexe A qu'elle porte sur : ' Les ouvrages de réseaux divers et de voirie (...) Les ouvrages de fondation, les ouvrages d'ossature, les ouvrages de clos et de couvert, pour les bâtiments, les éléments d'équipement indissociablement liés aux ouvrages énumérés ci-dessus.'

Il est admis que le clos et le couvert désignent l'ensemble des produits de construction constitutifs de l'enveloppe de la construction et permettant d'éviter le passage de l'eau et de l'air.

En ce sens le projet de construction comportant des garde-corps maçonnés dont l'expert note en page 11 de son rapport qu'ils ont pour effet de retenir l'eau, est un produit de construction constitutif de l'enveloppe de la construction qui imposait au contrôleur technique une attention toute particulière sur l'évacuation des eaux pluviales de ces balcons.

C'est par conséquent avec raison que le tribunal a retenu pour le désordre A la responsabilité du contrôleur technique au titre de sa mission L relative à la solidité des ouvrages et des éléments d'équipement indissociables qui la constituent.

Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a statué sur la responsabilité décennale de la société QUALICONSULT.

#### II-6 La responsabilité du Bureau d'Etudes Structure de Monsieur [Y]

Le tribunal a écarté la responsabilité décennale de cette entreprise au motif de l'absence de lien contractuel avec le maître de l'ouvrage, la preuve d'une faute délictuelle imputable à ce dernier en lien avec les défauts de pente allégués n'étant pas rapportée.

Le SDC LE CLOS DU PARC sollicite la condamnation in solidum du BET par référence au partage de responsabilité qui avait été proposé par l'expert judiciaire mettant 10 % de responsabilité à la charge du Bureau d'Etude Structure.

Monsieur [F] et la MAF sollicitent la confirmation du jugement qui a mis hors de cause Monsieur [Y] au vu de sa mission

limitée à l'établissement des plans structurels ne portant ni sur la détermination des formes des pentes III sur la réalisation des pissettes. 2 novembre 2022

La société AXA FRANCE IARD et la société BATI CAMBRA, la société QUALICONSULT, et la société MUTUELLE DU MANS ASSURANCES ne remettent pas en cause le jugement du chef de la responsabilité de Monsieur [Y].

Réponse de la cour :

L'expert judiciaire n'a pas expliqué l'imputabilité du désordre A au Bureau d'Etudes [Y] estimée à hauteur de 10% autrement que par une mention résultant de la présentation de la chronologie de l'expertise en page 6 de son rapport, selon laquelle l'expert a reçu un courrier non daté et manuscrit de Monsieur [Y] indiquant que dans cette affaire sa mission a été de fournir les plans d'ossature béton armée vérifiés par le bureau de contrôle, les enduits incombant à l'entreprise et non au BET'.

Réponse de la cour :

Aucun élément n'est donc versé aux débats de nature établir un rapport de causalité entre la fourniture des plans d'ossature béton armé par le BET de Monsieur [Y] au maître de l'ouvrage et la survenance des désordres A et C l'un et l'autre étrangers à la structure béton de l'ouvrage.

Il s'en suit que le jugement sera confirmé en ce qu'il a statué sur la mise en cause de Monsieur [Y].

### III- La réparation des désordres

Sur les montants des indemnités, le premier juge s'est fondé sur le rapport d'expertise judiciaire estimant que le Syndicat des copropriétaires ne démontrait pas que l'expert n'avait pas été exhaustif dans son évaluation des préjudices au titre des travaux de reprise.

Monsieur [F] et la MAF et la société QUALICONSULT ne concluent pas sur le quantum des indemnités.

Le Syndicat des copropriétaires LE CLOS DU PARC estime que les sommes allouées ne sont pas suffisantes pour réparer l'intégralité du dommage et demande à la Cour d'infirmer le jugement sur ce point soulignant que l'expert judiciaire a sous-évalué les surfaces affectées par les désordres ainsi que le montant des travaux de reprise, une peinture des sous-faces et des faces intérieures des balcons étant nécessaire.

La MUTUELLE DU MANS ASSURANCES demande la Cour de réformer la décision entreprise et de statuer à nouveau sur le coût des travaux de reprise du désordre A, lequel, selon l'intimé, doit être ramené à la somme de 58 240,8 € HT outre 5 824,08 euros HT au titre des frais de maîtrise d'oeuvre et la TVA au taux de 10%, après déduction du poste entériné par l'expert judiciaire mais non contractualisé d'un montant de 11 685 euros relatif à la mise en 'uvre d'une étanchéité liquide de type SEL qui constitue selon l'intimée une amélioration de l'ouvrage.

Elle oppose que le syndicat des copropriétaires ne démontre pas que le montant des travaux réparatoires entériné par l'expert ne permet pas de procéder aux travaux destinés à mettre un terme aux désordres et que contrairement à ce qui a été retenu par le tribunal la mise en oeuvre d'une étanchéité liquide entérinée par l'expert qui n'était pas prévue contractuellement constitue indiscutablement une amélioration de l'ouvrage qui ne peut pas être mise à la charge des constructeurs.

La société AXA FRANCE IARD et la société BATI CAMBRA par référence au coût total retenu par l'expert à hauteur de 76 918,38 euros HT pour le désordre A demandent très subsidiairement que toute condamnation éventuellement prononcée n'excède pas 3 845,92 euros HT dans la limite des 5 % de responsabilité retenue par le rapport sous la garantie in solidum dans une proportion de 95 % de la société des MUTUELES DU MANS en sa double qualité d'assureur de la société MDP et de la société ARARAT, de Monsieur [F] et de la MAF.

Pour le désordre C ils sollicitent la confirmation du jugement soulignant que le syndicat des copropriétaires ne démontre pas que l'expert n'ait pas pris en compte l'intégralité des surfaces abîmées. Ils sollicitent dans la mesure où la responsabilité de la société BATI CAMBRA n'est retenue qu'à hauteur de 70 % aux termes du rapport que la condamnation qui serait prononcée n'excède pas 5 440,05 euros HT sous la garantie in solidum dans une proportion de 30 % soit 2 331,45 euros HT de la société MUTUELLE DU MANS ASSURANCES, assureur de la société MDP, de Monsieur [R] [F] et de la MAF.

Réponse de la cour :

Le SDC LE CLOS DU PARC fonde ses demandes sur le devis établi par l'architecte de la copropriété Monsieur [C] qui a été soumis à l'expert judiciaire lequel, répondant aux dires des parties a précisément justifié son estimation sur la base du devis de Monsieur [C] et du devis réparatoire produit par l'entreprise de Monsieur [T] également présenté par le demandeur.

Sur le métré l'expert judiciaire indique en page 19 de son rapport avoir dissocié les prestations liées aux désordres A et C et avoir retenu pour la pose de profilé goutte d'eau et les travaux réparatoires de la façade d'entrée et de la façade de la zone parking une surface d'environ 6m<sup>2</sup> et 50 mètres linéaires.

Contrairement à ce qu'indique le SDC LE CLOS DU PARC les balcons côté parking ont donc bien été pris en compte pour

la réparation du désordre A, par l'expert judiciaire.

L'expert judiciaire précise que la réparation du désordre C aura pour effet de dégrader l'aspect des façades en conséquence de quoi une mise en peinture générale des façades d'entrée et de parking est nécessaire estimée à 40 % du bâtiment arrondi à 250 m2.

L'expert a également retenu conformément à la préconisation du devis de Monsieur [C] la pose d'une étanchéité liquide SEL sur dalles des balcons étant rappelé qu'aucune étanchéité sous carrelage n'avait été initialement prévue dont l'expert indique en page 9 de son rapport qu'elle n'est pas imposée par les DTU mais que cette absence d'étanchéité n'en a pas moins contribué au passage de l'eau sous les carreaux.

Pour permettre la réparation intégrale du préjudice subi par le SDC LE CLOS DU PARC les travaux de reprise doivent donc comporter la mise en oeuvre d'une étanchéité puisque celle-ci est nécessaire à la mise hors d'eau de l'ouvrage et ce poste retenu sur la base du devis de Monsieur [C] par l'expert à hauteur de 11 685 euros HT, doit être retenu.

S'agissant du désordre C l'expert contrairement à ce que soutient le SDC LE CLOS DU PARC, a justifié l'exclusion de la prestation de revêtement en réinéméthacrylique pour les bandeaux horizontaux des zones entrée et parking au niveau des couronnements, aucun désordre n'ayant été constaté de ce chef.

L'expert a également estimé justifié la réparation des préjudices accessoires aux travaux de reprise des désordre A et C au titre des frais d'assistance à l'expertise DO, au titre des frais d'assistance à l'expertise judiciaire, au titre de l'établissement du dossier de consultation des entreprises et au titre des honoraires de maîtrise d'oeuvre ainsi que les honoraires du syndic.

En définitive et sur infirmation la réparation des préjudices s'établit ainsi qu'il suit :

- Désordre A :

Travaux réparatoires : 69 925 euros HT soit 76 918,38 euros TTC

Frais de maîtrise d'oeuvre 10% : 6 992,58 euros HT soit 7 691,84 euros TTC

Frais d'assistance à expertise DO et à expertise judiciaire : 6 000 euros TTC

Honoraires de maîtrise d'oeuvre d'exécution pour l'établissement du dossier de consultation des entreprises : 4 400 euros TTC

2 novembre 2022

- Désordre C :

Travaux réparatoires : 7 065 euros HT soit 7 771,50 euros TTC

Frais de maîtrise d'oeuvre 10 % : 777,15 euros TTC

Frais d'assistance à expertise DO et à expertise judiciaire : 1 200 euros TTC

Honoraires de maîtrise d'oeuvre d'exécution pour l'établissement du dossier de consultation des entreprises : 1 100 euros TTC

Il convient de dire que toutes ces sommes seront assorties des intérêts au taux légal à compter de l'assignation introductive d'instance outre la capitalisation des intérêts échus depuis une année entière conformément aux dispositions de l'article 1154 du code civil dans sa version antérieure à l'entrée en vigueur de l'Ordonnance du 10 février 2016 applicable au litige.

#### IV - Les recours entre les co-obligés

Le tribunal a fait droit au recours subrogatoire de la MAF, assureur dommages-ouvrage exposée au paiement des travaux de conservation s'agissant des frais de purge des zones de ravalement dégradées à hauteur de la somme de 3 120 euros TTC à l'encontre de la société QUALICONSULT et de la SA MMA IARD assureur des sociétés MDF et ARARAT.

Le tribunal a rejeté les appels en garantie formés contre la société BATI CAMBRA au motif réformé par l'arrêt qu'il n'était pas démontré que celle-ci ait eu à poser le profilé et qu'elle ait pu avoir connaissance de la notice de pose.

Le tribunal a rejeté les appels en garantie formés à l'encontre de QUALICONSULT aux motifs qu'il ne peut lui être reproché comme une faute de n'avoir pas décelé les non conformités au vu du simple contrôle de chantier quand l'étanchéité du carrelage ne fait l'objet d'aucune réglementation normative.



Le tribunal a rejeté l'appel en garantie contre le BET de Monsieur [Y] en l'absence de faute imputable à <sup>2 novembre 2022</sup> celui-ci et a retenu in fine la responsabilité de Monsieur [F] à hauteur de 55 % sous la garantie de la MAF, la responsabilité de la société MDP à hauteur de 30 % sous la garantie de la société MMA IARD et la responsabilité de la société ARARAT sous la garantie de la société MMA IARD à hauteur de 15 %.

La société QUALICONSULT souligne qu'elle n'a commis aucune faute dès lors que

le contrôle sur le chantier ne s'effectue que par un examen visuel lequel ne pouvait permettre de déceler les insuffisances de pente et que l'architecte sous la garantie de la MAF, le Bureau d'Etudes Structure de Monsieur [Y] et la société MDP sous la garantie de la société MMA IARD devront la garantir de toute condamnation.

La société BATI CAMBRA et la société AXA FRANCE IARD demandent la confirmation du jugement qui a mis hors de cause la société BATI CAMBRA pour les deux désordres.

La MUTUELLE DU MANS ASSURANCES demande à être relevée indemne de toute condamnation par la société BATI CAMBRA et son assureur la société MMA IARD et par Monsieur [F] et la MAF.

Monsieur [F] et la MAF demandent à être relevés indemne de toute condamnation par par la société BATI CAMBRA et son assureur la société MMA IARD et par la MUTUELLE DU MANS ASSURANCE en sa double qualité d'assureur des sociétés ARARAT et MDP.

Réponse de la cour :

S'agissant du désordre A :

La société BATI CAMBRA, professionnelle du ravalement, contrairement à ce qui a été jugé, a manqué à son devoir de conseil en n'attirant pas l'attention du maître d'oeuvre sur le choix inadapté du profil de rive et contribué à la production du dommage dans une proportion de 15 %.

La société QUALICONSULT contrairement à ce qui a été jugé n'a pas exercé son contrôle de prévention des aléas technique quand un simple examen visuel lui permettait de constater l'insuffisance des pentes pour assurer l'effectivité de l'évacuation des eaux pluviales et a contribué au dommage dans la proportion de 20 %.

L'architecte Monsieur [F] a manqué à son obligation de vérifier les plans d'exécution relativement à la forme des pentes et au choix du profilé inadapté et contribué à la production du dommage à hauteur de 20 %.

La société MDP titulaire du lot Gros-Oeuvre a réalisé des pentes bi-directionnelles impropres à permettre l'écoulement des eaux pluviales et posé des pissettes de section insuffisante, contribuant à la production du dommage à hauteur de 30 %.

La société ARARAT sous-traitante du lot carrelage n'a pas alerté le maître d'oeuvre sur le choix inadapté du profilé comportant un arrêt de carrelage et a contribué au dommage dans la proportion de 15 %.

Chacune des entreprises sera condamnée, sur infirmation, à supporter dans la proportion qui lui incombe la charge définitive du dommage.

S'agissant du désordre C :

Monsieur [F] a manqué à son obligation de concevoir un ouvrage adapté à sa destination en choisissant un profilé comportant en partie supérieure une faible pente favorisant un phénomène de rejaillissement des eaux de pluie.

Sa contribution à la production du dommage sera fixée à 50 %.

La société BATI CAMBRA titulaire du lot ravalement en charge de l'enduit recouvrant le joint n'a pas alerté le maître de l'ouvrage et le maître d'oeuvre sur l'inadaptation de ce type de profilé du fait de sa faible pente.

Sa contribution au dommage sera fixée à 50 %.

V- La garantie des assureurs

V-1 La MAF en qualité d'assureur DO et CNR

Le bien fondé du recours subrogatoire de la MAF prise en sa double qualité d'assureur Dommages-Ouvrages et Constructeur Non Réalisateur pour les frais de purge des zones de ravalement dégradées n'est pas remis en cause par les parties.

Par ailleurs l'assiette du recours subrogatoire pour le désordre A à l'encontre de Monsieur [F] des sociétés MDP et ARARAT, de la société BATI CAMBRA et de la société QUALICONSULT n'est pas modifiée par le présent arrêt le jugement étant confirmé en ce qu'il a condamné in solidum les parties précitées à garantir la MAF assureur DO et CNR des condamnations prononcées à son encontre.

Le tribunal a dit que la clause de non solidarité du contrat de maîtrise d'oeuvre doit être réputée non écrite car elle ne saurait avoir pour effet d'empêcher une condamnation in solidum entre l'architecte et l'entrepreneur aux motifs que la garantie décennale due par l'architecte est d'ordre public et que le principe de réparation intégrale du préjudice s'y oppose.

La MAF ne conteste pas l'inapplicabilité de la clause en matière de responsabilité décennale mais demande à la cour de reconnaître son applicabilité lorsque la responsabilité de l'architecte est recherchée sur le fondement de sa responsabilité de droit commun.

Le SDC LE CLOS DU PARC demande qu'il soit jugé que la clause du contrat d'architecte excluant la solidarité ne saurait faire échec à une condamnation in solidum avec les entreprises principalement pour des désordres engageant la responsabilité décennale.

Réponse de la cour :

L'article 4 du contrat de maîtrise d'oeuvre conclu entre le maître de l'ouvrage et l'architecte énonce que : ' Il ( l'architecte) n'assurera les responsabilités professionnelles définies par les lois et règlements en vigueur et particulièrement celles édictées par les articles 1792 et 2272 du code civil que dans la mesure de ses fautes professionnelles.

Il ne pourra être tenu responsable ni solidairement ni in solidum des fautes commises par d'autres intervenants à l'opération ci-dessus visée.'

Cette clause ne saurait avoir pour effet de faire échec à la garantie obligatoire instaurée par les articles 1792 et 1792-1 du code civil dont les dispositions sont d'ordre public et partant ne peut valablement être opposée par la MAF, assureur de responsabilité de l'architecte Monsieur [F] pour le désordre A de nature décennale.

Elle ne saurait non plus avoir pour effet de faire échec aux dispositions de l'article 1147 du code civil dans sa version antérieure à l'entrée en vigueur de l'Ordonnance du 10 février 2016, applicable au litige, en limitant l'obligation de l'architecte et de son assureur à réparer une fraction des dommages quand chacun des constructeurs ou réputé tel est tenu en vertu de ce texte à réparer l'entier dommage auquel il a contribué.

Par conséquent sur infirmation, il convient de constater que par l'effet de cette clause la MAF est tenu de garantir Monsieur [F] pour le désordre C à concurrence de sa contribution au dommage fixée à 50 %.

Le tribunal a retenu pour le désordre A, la garantie décennale de la société MMA assureur de la société MDP et de la société ARARAT nonobstant le fondement délictuel de responsabilité reconnue pour cette dernière et rejeté les recours formés à l'encontre de la société MMA au titre du désordre C.

La MUTUELLE DU MANS ASSURANCES ne conteste pas devoir sa garantie pour le désordre A au titre de la police souscrite par la société MDP à effet au 1er janvier 2004 et demande la confirmation du jugement qui l'a mise hors de cause pour le désordre C de nature esthétique, celui-ci n'étant pas garanti.

Elle demande à la cour de juger qu'aucune condamnation ne pourra être prononcée à son encontre en sa double qualité d'assureur de la société MDP et de la société ARARAT au-delà des limites de garantie de sa police en franchise et plafond.

Le SDC LE CLOS DU PARC, Monsieur [F] et la MAF, la société BATI CAMBRA et la société AXA FRANCE IARD, la société QUALICONSULT, demandent la condamnation in solidum de la MMA au regard de la nature des désordres A et C à les garantir du paiement des sommes dues en réparation des désordres pour le premier et mises à leur charge à ce même titre pour les autres.

Réponse de la cour :

La MUTUELLE DU MANS ASSURANCES ne conteste pas la garantie due à la société MDP au titre du désordre A de nature décennale et n'excipe d'aucune clause d'exclusion de garantie au titre de la police souscrite par la société ARARAT pour ce même désordre.

Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a condamné la société MUTUELLE DU MANS ASSURANCES en sa double qualité d'assureur de la société MDP et de la société ARARAT, à garantir le paiement des condamnations prononcées du chef du désordre A dans les termes des polices d'assurance étant rappelé que les franchises et plafond ne sont pas opposables au SDC LE CLOS DU PARC tiers lésé.

Le jugement sera également confirmé en ce qu'il a rejeté les recours en garantie formés à l'encontre de la MUTUELLE DU MANS ASSURANCE au titre du désordre C non imputable à ses assurées.

V-4 La société AXA FRANCE IARD en qualité d'assureur de la société BATI CAMBRA

Le jugement a condamné la société AXA FRANCE IARD à garantir son assurée la société BATI CAMBRA du chef des conséquences du désordre A dans les termes et limites de la police d'assurance et exclu la responsabilité de cette société du chef du désordre C.

Le SDC LE CLOS DU PARC, Monsieur [F] et la MAF, les MUTUELLES DU MANS ASSURANCE en leur double qualité d'assureur de la société MDP et ARARAT, demandent la condamnation de la société AXA FRANCE IARD à garantir la société BATI CAMBRA du chef du désordre A et C, à les relever indemne des sommes dues en réparation des désordres pour le premier et mises à leur charge à ce même titre, pour les autres parties.

Réponse de la cour :

La société BATI CAMBRA est assurée auprès de la société AXA FRANCE IARD au titre de la police souscrite à raison des désordres ressortissant exclusivement de la responsabilité décennale de l'entrepreneur en vertu des dispositions de l'article 1792 et 1792-1 du code civil.

Il s'en suit que la garantie de la société AXA FRANCE IARD est due du chef du désordre A dans les termes des polices d'assurance étant rappelé que les franchises et plafond ne sont pas opposables au SDC LE CLOS DU PARC tiers lésé mais n'est pas due au titre du désordre C, de nature esthétique.

VI Les frais irrépétibles et les dépens

Il sera fait masse des dépens de première instance et d'appel en ce compris la procédure de référé, et les frais d'expertise judiciaire et, sur infirmation, la MAF en sa qualité d'assureur de Monsieur [F], les MUTUELLES DU MANS ASSURANCES en leur double qualité d'assureur de la société MDP et de la société ARARAT la société AXA FRANCE IARD en sa qualité d'assureur de la société BATI CAMBRA seront condamnés in solidum au paiement des dépens outre une somme de 15 000 euros au titre des frais irrépétibles exposés en première instance et en appel ;

Dans les rapports entre les assureurs co-obligés la charge définitive des dépens et des frais irrépétibles sera répartie ainsi :

∫ à la charge de la MAF en sa qualité d'assureur de Monsieur [F]

∫ à la charge des MUTUELLES DU MANS ASSURANCES en qualité d'assureur de la société MDP et de la société ARARAT

∫ à la charge de la société AXA ASSURANCE IARD sa qualité d'assureur de la société BATICAMBRA

## Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour,

DECLARE IRRECEVABLES les demandes formées par le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble LE CLOS DU PARC sis [Adresse 17] représenté par son syndic la société de gérance Richelieu à l'encontre de la société QUALICONSULT ;

INFIRME le jugement en ses dispositions relatives :

- à la responsabilité de la société BATI CAMBRA au titre du désordre C

- aux montants des préjudices pour les désordres A et C

- aux recours entre les co-obligés du chef des désordres A et C

- à la clause d'exclusion de solidarité

- aux dépens et aux frais irrépétibles

Statuant à nouveau de ces chefs :

DECLARE la société BATI CAMBRA responsable du désordre C affectant les enduits de façade au droit des bandeaux décoratifs ;

CONDAMNE in solidum la MAF assureur Dommages-Ouvrage, la SCI LE CLOS DU PARC et la MAF, assureur CNR, la société BATI CAMBRA et la société AXA FRANCE IARD, Monsieur [F] et la MAF, la société MUTUELLE DU MANS ASSURANCES en sa

2 novembre 2022  
qualité d'assureur de la société ARARAT et de la société MDP, et la société QUALICONSULT à régler au syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CLOS DU PARC sis [Adresse 17] représenté par son syndic, les sommes suivantes du chef des conséquences du désordre A :

Travaux réparatoires : 69 925 euros HT soit 76 918,38 euros TTC

Frais de maîtrise d'oeuvre 10% : 6 992,58 euros HT soit 7 691,84 euros TTC

Frais d'assistance à expertise DO et à expertise judiciaire : 6 000 euros TTC

Honoraires de maîtrise d'oeuvre d'exécution pour l'établissement du dossier de consultation des entreprises : 4 400 euros TTC

DIT que dans les recours entre les entreprises co-obligés, la charge définitive des condamnations au titre du désordre A est fixée de la manière suivante :

- 20 % à la charge de Monsieur [F] sous la garantie de la MAF
- 20 % QUALICONSULT
- 30 % à la charge de la société MUTUELLE DU MANS ASSURANCES en qualité d'assureur de la société MDP
- 15 % à la charge de la société MUTUELLE DU MANS ASSURANCES en qualité d'assureur de la société ARARAT
- 15 % à la charge de la société BATI CAMBRA sous la garantie de son assureur la société AXA FRANCE IARD ;

CONDAMNE in solidum Monsieur [F] sous la garantie de la MAF, dans les limites de la police souscrite et la société BATI CAMBRA à régler au syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CLOS DU PARC sis [Adresse 17] représenté par son syndic, les sommes suivantes du chef du désordre C :

Travaux réparatoires : 7 065 euros HT soit 7 771,50 euros TTC

Frais de maîtrise d'oeuvre 10 % : 777,15 euros TTC

Honoraires de maîtrise d'oeuvre d'exécution pour l'établissement du dossier de consultation des entreprises : 1 100 eurosTTC

DIT que dans les recours entre les entreprises co-obligés, la charge définitive des condamnations au titre du désordre C est fixée de la manière suivante :

- Monsieur [F] sous la garantie de la MAF dans les limites de la franchise et des plafonds prévus à la police : ç

- la société BATICAMBRA : ç

DIT que toutes les sommes allouées du chef des désordres A et C seront assorties des intérêts au taux légal à compter de l'assignation introductive d'instance outre la capitalisation des intérêts échus depuis une année entière conformément aux dispositions de l'article 1154 du code civil dans sa version antérieure à l'entrée en vigueur de l'Ordonnance du 10 février 2016 applicable au litige.

DIT que la clause d'exclusion de solidarité est inapplicable désordre A de nature décennale ;

DIT que par l'effet de cette clause la MAF est tenu de garantir Monsieur [F] pour le désordre C à concurrence de sa contribution au dommage fixée à 50 %.

FAIT MASSE des dépens de première instance et d'appel en ce compris la procédure de référé, et les frais d'expertise judiciaire et CONDAMNE la MAF en sa qualité d'assureur de Monsieur [F], les MUTUELLES DU MANS ASSURANCES en leur double qualité d'assureur de la société MDP et de la société ARARAT, la société AXA FRANCE IARD en sa qualité d'assureur de la société BATI CAMBRA, in solidum à ce paiement outre le règlement au Syndicat des Copropriétaires de la RESIDENCE LE CLOS DU PARC sis [Adresse 17] une somme de 15 000 euros au titre des frais irrépétibles exposés en première instance et en appel ;

DIT que dans les rapports entre les assureurs co-obligés la charge définitive des dépens et des frais irrépétibles sera répartie ainsi :

ç à la charge de la MAF en sa qualité d'assureur de Monsieur [F]



2 novembre 2022  
à la charge des MUTUELLES DU MANS ASSURANCES en qualité d'assureur de la société MDP et de la société AKAKAI

à la charge de la société AXA ASSURANCE IARD sa qualité d'assureur de la société BATICAMBRA

CONFIRME le jugement pour le surplus de ses dispositions ;

La greffière La Présidente