

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRET DU 08 MARS 2023

(n° , 32 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 19/11708 - N° Portalis 35L7-V-B7D-CAC6I

Décision déferée à la Cour : Jugement du 24 Mai 2019 -Tribunal de Grande Instance de Paris RG n° 16/16668

APPELANTE

Société DADIER

SAS immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 533 816 245

[Adresse 6]

[Localité 14]

Représentée par Me Delphine MENGEOT, avocat au barreau de PARIS, toque : D1878

ayant pour avocat plaident : Me Paul ZEITOUN, avocat au barreau de PARIS, toque :

S.E.L.A.R.L. ARGOS pris en la personne de Me [I] [S], es qualités de mandataire judiciaire liquidateur de la SAS DADIER
(intervenante forcée)

[Adresse 7]

[Localité 14]

DEFAILLANTE

INTIMES

SCI CARDINAL

immatriculée au RCS de Créteil sous le numéro 341 210 672

[Adresse 11]

[Localité 17]

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

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES [Adresse 8] représenté par son syndic le cabinet [H], SA inscrite au RCS de Paris n° 572
057 164

C/O CABINET [H]

[Adresse 9]

[Localité 14]

Représenté par Me Nicolas LEDERMANN, avocat au barreau de PARIS, toque : D1346

SCNL CONSULTING OPTIMA TRAVAUX

[Adresse 5]

[Localité 2]

DEFAILLANTE

Société AXA FRANCE IARD

SA immatriculée au RCS de [Localité 16] sous le numéro 722 057 460

[Adresse 10]

[Localité 16]

Représentée par Me Laurent KARILA et plaidant par Me QUINTON - SELAS KARILA SOCIETE D'AVOCATS - avocat au barreau de PARIS, toque : P0264

Société SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS

SA immatriculée au RCS de [Localité 16] sous le numéro 391 277 878

[Adresse 12]

[Localité 15]

Représentée par Me Patrice GAUD et plaidant par Me Alice GRANGER - SCP AGMC - avocat au barreau de PARIS, toque : P0430

INTERVENANTS

S.C.P. [O]-[R], administrateurs judiciaires pris en la personne de Maître Nathalie [R] prise en sa qualité d'administrateur judiciaire de SCNL CONSULTING OPTIMA TRAVAUX

[Adresse 3]

[Localité 1]

DEFAILLANTE

Maître [F] [P], Selarl Gm pris en sa qualité de mandataire judiciaire et de commissaire à l'exécution du plan de SCNL CONSULTING OPTIMA TRAVAUX exerçant sous l'enseigne OPTIMA TRAVAUX (RCS de Cannes n° 507 408 706, siège social : [Adresse 4])

[Adresse 13]

[Adresse 18]

DEFAILLANT

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 11 Janvier 2023, en audience publique, devant la Cour composée de :

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre

Madame Muriel PAGE, Conseillère

Mme Nathalie BRET, Conseillère

qui en ont délibéré.

Greffier, lors des débats : Mme Dominique CARMENT

ARRET :

- REPUTE 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 Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre, et par Dominique CARMENT, Greffière présente lors du prononcé.

* * * * *

FAITS & PROCÉDURE

La société civile immobilière (SCI) Cardinal est propriétaire du lot n°1 de l'état descriptif de division d'un immeuble régi par le statut de la copropriété des immeubles bâtis situé [Adresse 8].

Ce lot n°1, situé dans le bâtiment A de l'immeuble, comprend :

- au rez-de-chaussée : une boutique, une arrière-boutique, dégagement, débarras, toilettes, douche, WC,
- au sous-sol, ayant uniquement accès par l'escalier intérieur : une réserve.

Au rez-de-chaussée, ce lot est contigu au hall de l'immeuble ainsi qu'aux WC communs, et il est situé au-dessus des caves

privatives du sous-sol.

La SCI Cardinal a donné à bail commercial ses locaux à la société par actions simplifiée Dadier, par acte du 5 décembre 2011, pour une activité de salle de gymnastique.

Pour ce local, la société Dadier a souscrit le 1er février 2012 auprès de la société anonyme Swisslife Assurances de biens (Swisslife) une police d'assurance Multipro.

Suivant devis en date des 7 février et 27 avril 2012 d'un montant global de 92.917,39 € TTC, la société Dadier a confié à la société à responsabilité limitée unipersonnelle SCNL Consulting Optima Travaux (la société Optima), assurée auprès de la société anonyme AXA France IARD (la société AXA France), des travaux d'installation de cabines d'aquabiking, comportant chacune une baignoire individuelle (environ 400 litres) dans laquelle on peut faire des exercices physiques. Les travaux ont été réceptionnés le 11 juillet 2012 avec une seule réserve tenant à la pose définitive d'un revêtement de sol type carrelage au rez-de-chaussée.

Se plaignant de désordres consistant en l'apparition d'humidité dans les parties communes notamment le mur contigu au local commercial dans le hall en direction de la courette intérieure et en d'importantes infiltrations en sous-sol dans les caves, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 8], ci après le syndicat des copropriétaires ou le syndicat, a obtenu la désignation d'un expert en la personne de M. [Z] [C] par ordonnance de référé du 24 janvier 2014 au contradictoire des sociétés Cardinal et Dadier.

Les opérations d'expertises ont été rendues communes notamment à la société Optima, la SA AXA France et la société Swisslife par ordonnances des 26 juin et 31 octobre 2014.

Pendant le cours de l'expertise, le syndicat des copropriétaires a obtenu par ordonnance du juge des référés du 25 juin 2015, la fermeture du Centre [Adresse 8], qui a été effective à compter du 31 juillet 2015.

Le 26 novembre 2015, la société AXA France, pour le compte de qui il appartiendra et sous toutes réserves de garantie, a versé à la société Dadier la somme provisionnelle de 200.000 € à valoir sur son préjudice et le 31 mars 2016 au syndicat des copropriétaires la somme provisionnelle de 36.258,73 €.

Le bail commercial a été résilié à la demande du preneur par lettre du 18 décembre 2015 à effet du 18 juin 2016.

L'expert a déposé son rapport le 23 septembre 2016.

Par acte du 16 novembre 2016 le syndicat des copropriétaires du [Adresse 8] a assigné la SCI Cardinal, la société Dadier, la société Optima, la SA AXA France et la société Swisslife devant le tribunal de grande instance de Paris en réparation de ses préjudices.

Par ordonnance du 28 mars 2017, le juge de la mise en état a rejeté la demande de provision présentée par la société Dadier et condamné in solidum la société à responsabilité limitée SCNL Consulting Optima travaux, la société anonyme AXA France et la société Dadier à payer au syndicat des copropriétaires les sommes de 29.643,07 € à titre de provision à valoir sur son préjudice matériel et de 10.000 € à titre de provision sur sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par arrêt du 4 avril 2018 cette cour a :

- confirmé l'ordonnance, sauf en ce qu'elle a statué sur l'application des polices d'assurances des sociétés Swisslife Assurances de biens et AXA France IARD et condamné la SA AXA France IARD à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 8] les sommes de 29.643,07 € à titre de provision à valoir sur le préjudice matériel et 10.000 € à titre de provision à valoir sur la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile,
- dit n'y avoir lieu à statuer par provision sur l'application des polices d'assurances souscrites par la société Dadier auprès de la société Swisslife Assurances de biens et par la société SCNL Consulting Optima Travaux auprès de la société AXA France,
- débouté le syndicat des copropriétaires du [Adresse 8] de sa demande de condamnation de la société AXA France à lui payer les sommes de 69.370,32 € à titre de provision à valoir sur le préjudice matériel et 10.000 € à titre de provision à valoir sur la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné la société Dadier aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer les sommes supplémentaires suivantes par application de l'article 700 du même code en cause d'appel :

au syndicat des copropriétaires du [Adresse 8] : 5.000 €,

à la SA AXA France : 3.000 €.

Par jugement du 24 mai 2019, le tribunal de grande instance de Paris a :

- dit que la société Optima Travaux est responsable des préjudices subis par la société Dadier et la SCI Cardinal du fait des travaux réalisés dans le lot n°1 de l'immeuble du [Adresse 8], et à hauteur de 95 % des dommages causés aux parties communes de

l'immeuble du fait de ces mêmes travaux,

- dit que la garantie de la société Swisslife Assurances de biens est due au profit de la société Dadier, étant constaté qu'elle est bien fondée à solliciter la limitation à la somme de 119.369 € de la somme versée au titre de la perte d'exploitation subie par son assurée, la société Dadier,
- dit que la garantie de la société AXA France est due au titre des garanties 'responsabilité civile du chef d'entreprise' prévues au contrat souscrit par la société Optima Travaux,
- condamné in solidum la société Optima Travaux, la société AXA France, la société Dadier et la SCI Cardinal à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 8] la somme de 65.901,80,55 € au titre de son préjudice matériel et celle de 2.000 € au titre de son préjudice moral,
- condamné in solidum la société Optima Travaux et la société AXA France à payer à la société Dadier la somme de 28.200 € au titre des frais d'expertise comptable,
- condamné in solidum la société Optima Travaux, la société AXA France et la société Swisslife à payer à la société Dadier la somme de 406.917 € au titre de sa perte d'exploitation, dans la limite de 200.000 € pour la société AXA France et de 119.369 € pour la société Swisslife Assurances de biens,
- condamné in solidum la société Optima Travaux, la société AXA France et la société Dadier à payer à la SCI Cardinal la somme de 10.000 € au titre de son préjudice matériel,
- dit que ces condamnations sont prononcées en deniers ou quittances à l'égard de la société AXA France eu égard aux provisions versées à la société Dadier et au syndicat des copropriétaires du [Adresse 8],
- condamné in solidum la société Optima Travaux et la société AXA France à garantir la société Swisslife Assurances de biens des condamnations prononcées à son encontre,
- condamné in solidum la société Optima Travaux et la société AXA France à garantir la société Dadier des condamnations prononcées à son encontre au profit du syndicat des copropriétaires et de la société Cardinal, à l'exception de celle concernant la taxe

foncière 2016, soit 2.636 €,

- constaté que les plafonds de limite de garanties prévues pour la responsabilité du chef d'entreprise accordées par la société AXA France au titre du contrat de la société Optima travaux sont de 200.000 € pour les dommages matériels et de 1.500.000 € pour les dommages matériels (p.8/11 des conditions particulières, celles-ci étant opposables à toutes les parties),
- condamné la société Dadier à payer à la SCI Cardinal la somme de 2.636 € au titre de la taxe foncière 2016,
- rejeté le surplus des demandes et toutes autres demandes des parties,
- condamné in solidum la société Optima Travaux et la société AXA France aux dépens, qui comprendront les frais d'expertise et qui pourront être recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer les sommes suivantes par application de l'article 700 du même code :

3.000 € au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 8],

10.000 € à la société Dadier,

- rejeté toutes les autres demandes par application de l'article 700 du code de procédure civile,
- ordonné l'exécution provisoire.

La société par actions simplifiée Dadier a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 6 septembre 2019.

La société AXA France et la SCI Cardinal ont relevé appel du même jugement par déclarations remises au greffe respectivement les 11 juillet et 5 août 2019.

Les trois procédures ont été jointes le 14 avril 2021.

Par jugement du 12 novembre 2019 le tribunal de commerce de Cannes a ouvert la procédure de redressement judiciaire à l'égard de la société à responsabilité unipersonnelle SCNL Consulting Optima Travaux et désigné la société civile professionnelle [O]-[R], administrateurs judiciaires, prise en la personne de Mme Nathalie [R], en qualité d'administrateur et M. [F] [P] en qualité de mandataire judiciaire.

Par jugement du 19 janvier 2022, le tribunal de commerce de Paris a ouvert la procédure de liquidation judiciaire simplifiée à l'égard de la société par actions simplifiée Dadier et nommé la société d'exercice libéral à responsabilité limitée Argos, prise en la personne de Mme [I] [S], mandataire judiciaire, en qualité de liquidateur.

La société d'exercice libéral à responsabilité limitée Argos, prise en la personne de Mme [I] [S], mandataire judiciaire, ès qualités de liquidateur de la société par actions simplifiée Dadier n'a pas repris la procédure devant la cour.

La procédure devant la cour a été clôturée le 11 janvier 2023.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 6 février 2020 par lesquelles la société civile immobilière Cardinal, appelante, invite la cour, au visa des articles 1728 et suivants du code civil, à :

- débouter la société Dadier et la société AXA France de leurs appels respectifs principaux ou incidents,

- débouter le syndicat des copropriétaires du [Adresse 8] de son appel incident,
- infirmer le jugement en ce qu'il l'a condamné avec la société Optima travaux, la société AXA France et la société Dadier à payer au syndicat des copropriétaires les sommes de 65.901,80,55 € au titre de son préjudice matériel et 2.000 € au titre de son préjudice moral,
- dire qu'elle ne saurait être déclarée responsable et condamnée à ce titre, en sa qualité de copropriétaire du lot, l'ordonnance du juge de la mise en état du 28 mars 2017, confirmée en appel, n'ayant retenu que deux responsables : la société Dadier en sa qualité de commettant des travaux non conformes et la société SCNL Consulting Optima travaux en sa qualité d'exécutant des travaux non conformes,
- dire que dans son rapport d'expertise final déposé le 30 septembre 2016, l'expert n'a jamais fait état de son éventuelle responsabilité en sa qualité de propriétaire des murs du local,
- dire que la société SCNL Consulting Optima travaux en sa qualité d'exécutant des travaux non conformes, son assureur la société AXA France, et la société Dadier, en sa qualité de commettant des travaux, seront condamnées in solidum à réparer le préjudice subi par le syndicat des copropriétaires à raison de 95 % du préjudice subi,
- débouter le syndicat des copropriétaires de toutes ses demandes à son égard,
- confirmer le jugement en ce qu'il n'a pas retenu la demande relative à la réduction du loyer accordée à la société Dadier pendant 12 mois, ce montant ayant été depuis remboursé par la société Dadier,
- infirmer le jugement en ce qu'il a condamné in solidum la société Optima travaux, la société AXA France et la société Dadier à lui payer la somme de 10.000 € au titre de son préjudice matériel et, en ce qu'il a rejeté sa demande d'indemnisation relatives à la réduction des loyers qu'elle a accordé à la société les petites crèches,
- débouter la société AXA France de son argumentation en ce qu'elle prétend qu'elle ne ferait état que d'un préjudice de nature immatérielle,
- dire que la franchise et la réduction de loyer dont elle demande le remboursement a pour cause unique des dégradations de nature matérielle retenues par l'expertise judiciaire,
- condamner in solidum la société SCNL Consulting Optima travaux, son assureur, AXA France et la société Dadier à lui verser les sommes suivantes :

20.000 € au titre de la franchise pour travaux consentie par elle à la société Les petites crèches en raison de l'état déplorable dans lequel la société Dadier a restitué la boutique, selon le procès-verbal de l'huissier du 20 juin 2016,

36.000 € au titre de la réduction du loyer accordée sur une période de 6 années par elle à la société Les petites crèches en raison de l'état déplorable dans lequel se trouvait le local en 2016, par rapport à son état en 2011,
- confirmer le jugement en ce qu'il a condamné la société Dadier à lui payer la somme de 2.636 € au titre de la taxe foncière 2016,
- infirmer le jugement en ce qu'il l'a déboutée de sa demande formulée au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner in solidum la société SCNL Consulting Optima travaux, la société AXA France, la société Dadier, son assureur Swisslife, à lui payer les sommes de 3.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en première

instance et 3 000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Vu les conclusions en date du 24 octobre 2022 par lesquelles la société anonyme AXA France, appelante, invite la cour, au visa des articles 1240 et 1231-1 du code civil et L113-8 du code des assurances, à :

- infirmer le jugement en tant qu'il :

a jugé la société Optima travaux responsable de l'intégralité des préjudices subis par la société Dadier et la SCI Cardinal du fait des travaux réalisés dans le lot n°1 de l'immeuble et à hauteur de 95% des dommages causés aux parties communes de l'immeuble du fait de ces mêmes travaux,

a dit que sa garantie est due au titre des garanties à responsabilité civile du chef d'entreprise prévue au contrat souscrit par la société Optima travaux,

l'a condamnée à régler diverses indemnités en raison du sinistre, au titre des garanties à responsabilité civile du chef d'entreprise, pour un montant total excédant le plafond des limites des garanties prévues aux termes du contrat d'assurance souscrit par la société Optima travaux qui sont de 200.000 € pour les dommages immatériels et 1.500.000 € pour les dommages matériels,

l'a condamnée en particulier à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble, en deniers ou quittance, les sommes de 65.901,55 € au titre de son préjudice matériel et celle de 2.000 € au titre de son préjudice moral,

l'a condamnée en particulier à verser en deniers ou quittance à la société Dadier les sommes de 406.917 € (dans la limite de 200.000 € pour elle) au titre de sa perte d'exploitation et celle de 28.200 € au titre des frais d'expertise comptable,

l'a condamnée en particulier à verser à la SCI Cardinal la somme de 10.000 € au titre de son préjudice matériel,

l'a condamnée à garantir la société Swisslife assurance de biens des condamnations prononcées à son encontre,

l'a condamnée à garantir la société Dadier des condamnations prononcées à son encontre au profit du syndicat des copropriétaires et de la société Cardinal à l'exception de celle concernant la taxe foncière 2016, soit 2.636 €,

l'a condamnée aux dépens qui comprendront les frais d'expertise ainsi qu'à régler, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, les sommes de 3.000 € au syndicat des copropriétaires et 10.000 € à la société Dadier,

- rejeter les appels de la société Dadier, de la SCI Cardinal, du syndicat des copropriétaires et de la société Swisslife en tant qu'ils s'inscrivent en contradiction avec son appel,

Sur les demandes de condamnations formées par la société Dadier,

- déclarer que le contrat d'assurance est nul pour fausse déclaration,

- déclarer que le contrat d'assurance souscrit par la société Optima travaux auprès d'elle est de toute façon inapplicable eu égard aux activités couvertes,

- déclarer qu'aucune condamnation ne peut être prononcée à son encontre,

- débouter la société Dadier de toutes ses demandes de condamnation formées à son encontre,

- déclarer qu'elle a parfaitement géré ce dossier,
- déclarer qu'elle n'a commis aucun comportement fautif qui serait à l'origine des préjudices allégués par la société Dadier,
- confirmer le jugement en ce qu'il a débouté la société Dadier de l'intégralité de ses demandes de condamnation,
- déclarer que la société Dadier ne rapporte la preuve, ni de l'existence, ni des montants des préjudices financiers qu'elle allègue,
- déclarer que le sapiteur financier lui-même n'a pas établi de lien de causalité entre la fermeture de l'établissement et le sinistre de dégât des eaux,
- déclarer que le sapiteur n'a pas pu se prononcer sur l'existence ou non d'un tel lien de causalité à défaut d'avoir reçu les éléments sollicités auprès de la société Dadier,
- déclarer que la société Dadier ne rapporte pas la preuve que la fermeture du centre situé [Adresse 19], aurait pour origine première les travaux effectués par la société Optima travaux ainsi que le prétendu retard des opérations d'expertise en raison de son comportement soi-disant fautif,
- déclarer que la société Dadier, délibérément, n'a pas affecté la somme de 200.000 € à la réparation des désordres,
- déclarer que la cessation de l'activité du centre relève d'un pur choix de gestion de la société Dadier,
- débouter la société Dadier de sa demande en paiement de la somme de 1.442.437,73 € à titre de dommages-intérêts, comme s'avérant injustifiée,
- débouter dans tous les cas la société Dadier de l'ensemble de ses demandes de condamnation formées à son encontre,

subsidiairement,

- déclarer qu'elle ne peut être condamnée au paiement d'une quelconque somme au profit de la société Dadier dans la mesure où elle a déjà réglé la somme de 200.000 € correspondant au montant du plafond de la garantie dommages immatériels prévue par l'article 2.17 de la police souscrite auprès d'elle,
- déclarer qu'elle ne pourra en aucun cas être condamnée au paiement d'une quelconque somme supplémentaire,
- débouter la société Dadier de ses demandes de condamnation.

Infiniment subsidiairement,

- déclarer n'y avoir lieu à examiner l'appel de la société Dadier puisque Mme [I] [S], liquidateur judiciaire de cette dernière n'a pas constitué avocat de sorte que ses demandes en cause d'appel ne sont plus régulièrement soutenues,
- condamner in solidum la société Swisslife ainsi que la SCI Cardinal à la relever et garantir de toutes condamnations en principal, frais, intérêts, accessoires, frais irrépétibles et dépens qui seraient prononcées à son encontre,
- condamner la société Dadier à conserver à sa charge une partie de la réparation des préjudices financiers qu'elle allègue puisqu'elle a fautivement participé volontairement à l'aggravation desdits préjudices,

Sur les demandes de condamnation formées par le syndicat des copropriétaires,

- déclarer que le contrat d'assurance est nul pour fausse déclaration ou tout au moins inapplicable eu égard aux activités couvertes par ledit contrat,

Subsidiairement,

- déclarer que le plafond de la garantie immatérielle souscrite auprès d'elle prévu par l'article 2.17 (200.000 €) étant déjà atteint au regard des sommes déjà versées au titre du même sinistre à la société Dadier, aucune condamnation ne saurait intervenir à son encontre au profit du syndicat des copropriétaires,

- débouter le syndicat des copropriétaires de l'ensemble de ses demandes formées à son encontre,

Infiniment subsidiairement,

- déclarer que la condamnation prononcée à son encontre ne saurait excéder la somme de 21.275,74 €,

- déclarer n'y avoir lieu d'indemniser un préjudice moral prétendument subi par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble et le débouter,

- condamner in solidum la société Swisslife, la SCI Cardinal et la Société Dadier à la relever et garantir de toutes condamnations en principal, frais, intérêts, accessoires, frais irrépétibles et dépens qui seraient prononcées à son encontre,

- confirmer le jugement en tant qu'il a dit que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble devra conserver à sa charge une quote-part de responsabilité à hauteur de 5 %,

Sur les demandes de condamnation formées par la SCI Cardinal,

- déclarer que le contrat d'assurance est nul pour fausse déclaration ou tout au moins inapplicable eu égard au défaut d'activités garantie,

- déclarer que la SCI Cardinal ne rapporte aucune preuve, ni de l'existence, ni du quantum du préjudice qu'elle allègue,

- déclarer que le plafond de garantie des préjudices immatériels prévu par l'article 2.17 (200.000 €) a déjà été atteint en raison des sommes versées par elle durant les opérations d'expertise,

- déclarer que le préjudice correspondant à la 'franchise de loyer' accordée par la SCI Cardinal à la société les petites crèches est un préjudice immatériel et non matériel,

- déclarer que la SCI Cardinal ne démontre pas l'existence d'un lien de causalité directe entre la 'franchise de loyer' et la réduction de loyer accordée par la SCI Cardinal à la société les petites crèches et les désordres affectant les travaux réalisés par la société Optima travaux,

- débouter la SCI Cardinal de l'intégralité de ses demandes de condamnation formées à son encontre,

Subsidiairement,

- déclarer que la SCI Cardinal, en raison de son inaction fautive, devra conserver à sa charge une quote-part de responsabilité des préjudices qu'elle allègue,

- condamner in solidum la société Dadier, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble et la société Swisslife à la relever et garantir des condamnations en principal, frais, intérêts, accessoires, frais irrépétibles et dépens qui seraient prononcées à son encontre,

En cas de condamnation prononcée à son encontre, que ce soit au bénéfice du syndicat des copropriétaires, de la société Dadier ou encore de la SCI Cardinal ou de la société Swisslife,

- déclarer qu'elle ne pourrait être condamnée que sur le fondement des garanties facultatives de sa police,
- déclarer qu'en cas de condamnation, elle est bien fondée à opposer à tous les limites de son contrat, lequel comprend un plafond et une franchise,
- déclarer en particulier qu'elle est légitime à opposer les limites des plafonds de garantie de l'article 2.17 «Responsabilité civile pour préjudices causés aux tiers » du volet «responsabilité civile du chef d'entreprise avant ou après réception des travaux», des conditions générales lesquelles sont de 200.000 € par sinistre pour les dommages immatériels et 1.500.000 € pour les dommages matériels (page 8/11 des conditions particulières, celles-ci étant opposables à toutes les parties),
- condamner in solidum le syndicat des copropriétaires, la société Dadier, la SCI Cardinal, la société Swisslife et plus généralement tout succombant aux dépens, ainsi qu'à lui payer la somme de 10.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions en date du 15 juin 2022 par lesquelles le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 8], intimé ayant formé appel incident, demande à la cour, au visa de la théorie du trouble anormal du voisinage, des articles 1240 et 1242 du code civil, 9 de la loi du 10 juillet 1965, L 124-3 du code des assurances, de :

A titre principal sur les responsabilités encourues,

- confirmer le jugement en ce qu'il a débouté la SCI Cardinal et toute autre partie de toute demande de condamnation ou de garantie formée à son encontre,
- réformer le jugement en ce qu'il a retenu une part de 5 % de responsabilité à sa charge pour les dommages affectant le plafond haut des caves, et dire qu'aucune responsabilité ne peut être retenue à son encontre de ce chef,
- dire que la société SCNL Consulting Optima travaux, la société Dadier et la SCI Cardinal sont responsables à hauteur de 100 % des désordres subis dans la cage d'escalier et dans les caves de l'immeuble et les condamner à l'indemniser de l'intégralité de son préjudice,

A titre subsidiaire, sur cette part de responsabilité,

- confirmer le jugement en ce qu'il a jugé que la société SCNL Consulting Optima travaux, la société Dadier et la SCI Cardinal sont responsables à hauteur de 95 % des désordres subis dans la cage d'escalier et dans les caves de l'immeuble,
- confirmer le jugement en ce qu'il a jugé que la part de responsabilité de 5 % à sa charge ne concerne exclusivement que les désordres subis sur le plafond haut des caves de l'immeuble, à l'exception de tout autre préjudice invoqué par les autres parties, et notamment la SCI Cardinal,

A titre principal sur l'indemnisation,

- confirmer le jugement en ce qu'il a fixé (p.15/16) le préjudice matériel subi par lui aux montants suivants :

la somme de 66.371,52 € TTC, représentant le préjudice matériel subi par lui pour la réfection des caves, en deniers ou quittance à hauteur de 36.258,73 €, correspondant à la provision versée en cours d'expertise par la société AXA, assureur

de la société SCNL Consulting Optima travaux,

la somme de 1.703€ au titre des travaux de maçonnerie sur le mur de l'escalier menant aux caves,

la somme de 800,80 € au titre de la pose des étais en caves,

la somme de 495 € au titre de la pose d'un témoin de fissure en cave,

soit un total de 69.372, 32 €,

- réformer le jugement en ce qu'il a limité la condamnation de la société SCNL Consulting Optima travaux et son assureur AXA France, la société Dadier et son assureur Swisslife, et la SCI Cardinal à la somme de 65.901,80 €, et, statuant à nouveau, condamner in solidum la société AXA, en qualité d'assureur de la société SCNL Consulting Optima travaux, la société Swisslife Assurance en qualité d'assureur de la société Dadier, et la SCI Cardinal à lui payer la somme de 69.372, 32 € au titre de la réparation de son préjudice matériel,

- fixer à 69.372, 32 € le montant de sa créance au passif des sociétés Dadier et Consulting Optima travaux au titre de la réparation de son préjudice matériel,

- réformer le jugement en ce qu'il a limité à 2.000 € le préjudice moral subi par lui et statuant à nouveau condamner in solidum la société AXA, en qualité d'assureur de la société SCNL Consulting Optima travaux, la société Swisslife Assurance en qualité d'assureur de la société Dadier, et la SCI Cardinal à lui payer la somme de 25.000 € au titre de la réparation de son préjudice moral,

- fixer à 25.000 € le montant de sa créance au passif des sociétés Dadier et Consulting Optima travaux au titre de la réparation de son préjudice moral,

- condamner in solidum la société AXA, en qualité d'assureur de la société SCNL Consulting Optima travaux, la société Swisslife Assurance en qualité d'assureur de la société Dadier, et la SCI Cardinal à lui payer une somme de 20.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- fixer à 20.000 € le montant de sa créance au passif des sociétés Dadier et Consulting Optima travaux au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner in solidum la société SCNL Consulting Optima travaux et son assureur AXA France, la société Dadier et son assureur Swisslife Assurance, et la SCI Cardinal aux dépens, lesquels comprendront le coût de l'expertise, et avec application de l'article 699 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions en date du 25 août 2022 par lesquelles la société anonyme Swisslife assurance de biens, intimée ayant formé appel incident, invite la cour, au visa des articles L121-12 et L112-6 du code des assurances, à :

A titre principal,

- infirmer le jugement en ce qu'il :

«dit que la garantie de la société Swisslife Assurances de biens est due au profit de la société Dadier»,

la condamne à payer à la société Dadier la somme de 406.917 € au titre de sa perte d'exploitation dans la limite de

119.369 €,

«rejette le surplus des demandes et toutes autres demandes des parties»,

Statuant à nouveau,

- juger que ses garanties ne sont pas mobilisables,
- débouter la société Dadier ou toute autre partie de l'intégralité de leurs demandes dirigées à son encontre,

A titre subsidiaire,

- infirmer le jugement de première instance en ce qu'il a :

jugé que la garantie décennale de la société AXA France ne s'applique pas,

limité les condamnations à l'encontre de la société AXA France au titre de la perte d'exploitation de la société Dadier à la somme de 200.000 €,

rejeté « le surplus des demandes et toutes autres demandes des parties »,

jugé que la «provision versée par la société AXA France à la société Dadier soit 200.000 € correspond au plafond prévu au contrat pour le préjudice immatériel»

- juger que la garantie décennale de la société AXA France est applicable de sorte que le plafond de garantie de 200.000 € pour les dommages immatériels n'est pas applicable à la garantie décennale,

- juger que la somme provisionnelle de 200.000 € a été versée par la société AXA France au titre des dommages matériels,

- confirmer le jugement de première instance en ce qu'il a :

limité sa garantie à la somme de 119.369 € au titre des préjudices subis par la société Dadier,

condamné in solidum la société Optima travaux et la AXA France à garantir la société Swisslife assurances de biens des condamnations prononcées à son encontre,

En tout état de cause,

- constater qu'aucune faute n'est établie à son encontre,
- constater que sa garantie ne pourra être mise en oeuvre que sous réserve des clauses, conditions et limites de garantie prévues par sa police avec notamment :

pour la garantie dégât des eaux un plafond de garantie de 90.000 € pour le contenu professionnel et un plafond de garantie de 90.000 € pour les aménagements immobiliers ou mobiliers propriété du locataire,

pour la perte d'exploitation, une période d'indemnisation limitée à 12 mois à compter du sinistre dans « la limite de la marge brute réelle et du dernier chiffre d'affaires déclaré » lorsque l'activité est poursuivie,

- constater à ce titre que le sapiteur a évalué la perte de marge brute de la société Dadier à la somme de 119.369 € pour la période de novembre 2013 au mois d'octobre 2014,
- débouter le syndicat des copropriétaires, la société Dadier, la société AXA France, la SCI Cardinal ou toute autre partie, de toute demande à son encontre au titre de la responsabilité civile de la société Dadier, non garantie,
- débouter l'ensemble des parties de leurs demandes au titre de prétendues fautes de sa part,
- débouter l'ensemble des parties de leur demande au titre de l'article 700 et des dépens à son encontre,
- juger qu'elle ne garantit pas :

la «perte du fonds de commerce »,

les « frais engagés pendant la procédure »,

les aménagements immobiliers ou mobiliers qui ne sont pas la propriété du locataire» correspondant à la demande de la société Dadier au titre des «travaux de remise en état des locaux loués»,

les remboursements d'abonnement,

la «perte restitution des machines d'aquabike»,

le «trouble à l'image / l'enseigne»,

- débouter la société Dadier ou toute autre partie de l'ensemble de leurs demandes à ce titre,
- condamner la société AXA France laquelle y sera tenue in solidum avec la SCNL Consulting Optima travaux à la garantir et relever indemne de l'ensemble des éventuelles condamnations prononcées à son encontre tant en principal, intérêts et frais,
- juger que la SNCL Consulting Optima travaux sera tenue in solidum avec la société AXA France à la garantir et relever indemne de l'ensemble des éventuelles condamnations prononcées à son encontre tant en principal, intérêts et frais,
- fixer au passif de la SNCL Consulting Optima travaux l'ensemble des sommes pour lesquelles elle sera tenue de la garantir, pour les condamnations qui seraient par extraordinaire prononcées à son encontre, en principal, intérêts et frais,

En tout état de cause,

- infirmer le jugement de première instance en ce qu'il « rejette toutes les autres demandes présentées sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile»,
- condamner in solidum la société AXA France et le syndicat des copropriétaires à lui verser la somme de 10.000 € au titre de la première instance et la somme de 10.000 € pour la présente procédure d'appel, au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens de première instance et d'appel,

- fixer au passif de la liquidation judiciaire de la société Dadier et au passif du redressement judiciaire de SCNL Consulting Optima travaux les mêmes sommes à hauteur de 10.000 € au titre de l'article 700 de première instance et à hauteur de 10.000 € au titre de l'article 700 de la procédure d'appel, ainsi que les dépens de première instance et d'appel et juger qu'elles y seront tenues in solidum avec la société AXA France et le syndicat des copropriétaires ;

Vu la signification de la déclaration d'appel à la requête de la société AXA France délivrée à la société SCNL Consulting Optima travaux le 25 septembre 2019 par remise de l'acte en l'étude de l'huissier ;

Vu l'assignation devant la cour avec signification de déclaration d'appel et de conclusions, à la requête de la SCI Cardinal, délivrée à la société SCNL Consulting Optima travaux le 12 novembre 2019, à personne habilitée, l'assignation en intervention forcée aux fins de reprise d'instance devant la cour à la requête de la SCI Cardinal, délivrée à la SELARL Argos en la personne de Mme [I] [S], mandataire judiciaire, ès qualités de liquidateur de la société Dadier le 25 mars 2022, à personne habilitée ;

Vu la signification de conclusions à la requête du syndicat des copropriétaires du [Adresse 8], délivrée à la société SCNL Consulting Optima travaux le 22 novembre 2019 par dépôt de l'acte en l'étude de l'huissier, le 18 novembre 2022 à la SELARL GM prise en la personne de M. [F] [P], mandataire judiciaire ès qualités de commissaire au plan de la société SNCL Consulting Optima Travaux à personne habilitée, le 2 novembre 2022 à la société Argos prise en la personne de Mme [S], mandataire judiciaire, ès qualités de liquidateur de la société Dadier à personne habilitée ;

Vu la signification de conclusions à la requête de la société Swisslife Assurance de biens, délivrée à M. [F] [P], mandataire judiciaire, ès qualités de mandataire judiciaire de la société SCNL Consulting Optima travaux le 16 décembre 2019, à personne habilitée, la société SNCL Consulting Optima travaux le 16 décembre 2019 par dépôt de l'acte en l'étude de l'huissier, la SCP [O]-[R], prise en la personne de Mme Nathalie [R], administrateur judiciaire, ès qualités d'administrateur de la société SCNL Consulting Optima travaux le 16 décembre 2019, à personne habilitée, à la SELARL Argos en la personne de Mme [I] [S], mandataire judiciaire, ès qualités de liquidateur de la société Dadier le 30 août 2022, à personne habilitée, l'assignation en intervention forcée devant la cour à la requête de la société Swisslife Assurance de biens, délivrée à la SCP [O]-[R] prise en la personne de Mme Nathalie [R], administrateur judiciaire ès qualités d'administrateur de la société SCNL Consulting Optima travaux le 30 août 2022 par dépôt de l'acte en l'étude de l'huissier et à M. [F] [P], mandataire judiciaire ès qualités de commissaire à l'exécution du plan de la société SCNL Consulting Optima travaux le 30 août 2022 à personne habilitée ;

Vu l'assignation devant la cour avec signification de conclusions, à la requête de la société AXA France, délivrée à la SELARL Argos en la personne de Mme [I] [S], mandataire judiciaire, ès qualités de liquidateur de la société Dadier le 10 janvier 2023 à personne habilitée ;

SUR CE,

La SELARL Gm, prise en la personne de M. [F] [P], mandataire judiciaire, ès qualités de commissaire à l'exécution du plan de la SCNL Consulting Optima travaux, et la SELARL Argos en la personne de Mme [I] [S], mandataire judiciaire, ès qualités de liquidateur de la société Dadier, n'ont pas constitué avocat ; il sera statué par arrêt réputé contradictoire ;

La cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision déferée et aux dernières conclusions échangées en appel ;

En application de l'article 954 alinéa 2 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions ;

La société d'exercice libéral à responsabilité limitée Argos, mandataire judiciaire, en la personne de Mme [I] [S], mandataire judiciaire, ès qualités de liquidateur de la société par actions simplifiée Dadier n'a pas repris la procédure diligentée par cette dernière ; il ne sera pas statué sur l'appel de la société Dadier ;

Sur les désordres affectant l'immeuble du [Adresse 8] et les responsabilités

Sur le rapport d'expertise

L'expert judiciaire a constaté les désordres suivants

- dans les parties communes au rez-de-chaussée :

* 100 % d'humidité avec pulvérulence au niveau de l'arrondi situé dans l'accès au sous-sol,

* dans la cour : étanchéité douteuse au niveau du siphon et du soupirail,

* au niveau de la rue : infiltrations par le trottoir en pied de façade,

* façade sur rue : plaques de plâtre délitées en raison de l'humidité en provenance de l'extérieur et non à cause de la vapeur,

- dans les caves :

* dans le couloir des caves :

∫ condensation sur les tuyaux d'eau froide,

∫ salpêtre au plafond et des gouttes coulent

∫ un pilier est humide à 100 % en partie haute et sur le plafond par endroit,

∫ humidité sur 4 parties de plâtre,

∫ fers passivés mais pas feuilletés,

* dans la cave de M. [N] (copropriétaire) :

∫ sur une zone du plancher haut mis à nu, tout est trempé et les fers sont feuilletés, totalement dégradés,

∫ sur le plafond, décollement important, 100 % d'humidité et salpêtre

∫ depuis la cave, il y a accès à une fosse, ventilée, où l'expert a constaté 10 centimètres d'eau ; la fosse étant située sous la cour d'où provient l'eau qui ne provient pas du local fitness (local de la société Dadier),

* dans la cave de Mme [A] :

∫ percement sous le doublage du mur du local fitness (local de la société Dadier) : carreaux de plâtre non hydrofugé posé sur l'ancien parquet,

∫ fer feuilleté,

* au sous-sol de l'immeuble :

∫ mur trempé,

∫ joints de pierre imbibés,

∫ une fissure dans la pierre,

* dans le local commercial de la société Dadier au rez de chaussée :

∫ la douche à côté de l'escalier n'est pas bien réalisée : absence de ventilation mécanique contrôlée, une colonne eaux usées est fissurée mais non fuyarde, absence d'étanchéité au sol et aux murs,

2 cabines 1 à 3 : le pied de cloison autour de la baignoire est trempé, absence de ventilation mécanique contrôlée, absence d'isolant thermique, l'évacuation est encastrée dans le sol, absence d'étanchéité selon sondage effectué ;

L'expert a encore constaté une fuite sur la 5ème vanne de l'alimentation en eau froide, une fuite sur la vanne générale qui dessert les 3 vannes d'eau chaude sanitaire, une fuite sur la vanne n°11 (eau chaude sanitaire) et une fuite importante sur le réseau d'évacuation des vidanges, directement constatée dans la cave de M. [N] ;

L'expert conclut que les désordres affectant les parties communes, le plancher haut des caves notamment, proviennent principalement des différentes fuites sur les réseaux d'eau chaude et froide et d'évacuation des eaux usées dans le local commercial, soit du réseau privatif, et de manière très mineure de l'absence du calorifuge sur les tuyaux d'eau froide, de l'eau de la fosse du fait de l'absence d'étanchéité de la cour de l'immeuble et des infiltrations en pied de façade, soit des parties communes ;

M. [C] propose de retenir une responsabilité principale de 95 % à l'encontre de la société Optima, qui a réalisé les travaux, et 5 % à l'encontre du syndicat des copropriétaires ;

Il conclut que les désordres affectant la structure de l'immeuble, plancher bas du rez-de-chaussé dans le local fitness (de la société Dadier), plancher haut des caves proviennent essentiellement des fuites sur les réseaux du local commercial, et de l'absence d'étanchéité sur le sol du local commercial avec plusieurs baignoires et un nettoyage régulier qui a favorisé un apport important d'humidité dans le plancher haut des caves situées au-dessous ; il conclut que les travaux réalisés dans le local commercial par la société Optima, qui est seule intervenue sur le chantier, ne sont pas conformes aux règles de l'art ;

La réalité des désordres affectant les parties communes de l'immeuble ainsi que l'intérieur du local appartenant à la SCI Cardinal et alors loué par la société Dadier est établie ;

Sa la responsabilité des désordres

Il résulte du rapport d'expertise que les désordres affectant les parties communes, le plancher haut des caves notamment, proviennent des différentes fuites sur les réseaux d'eau chaude et d'eau froide et d'évacuation des eaux usées dans le local 'fitness' à usage de 'aquabike' donc avec une utilisation importante d'eau, soit du réseau privatif, l'expert soulignant que le réseau de l'immeuble n'était pas en cause (rapport p.27) ; ces désordres ont été aggravés par l'absence d'étanchéité des sols du local commercial avec plusieurs baignoires et un nettoyage régulier qui a favorisé un apport important d'humidité dans le plancher ;

L'expert indique que les désordres sont également liés, de façon très mineure, à l'absence de calorifuge sur les tuyaux d'eau froide, à la présence de l'eau de la fosse en provenance de la cour de l'immeuble du fait de l'absence d'étanchéité de cette cour de l'immeuble et aux infiltrations en pied de façade, soit des parties communes ;

Il précise que l'humidité provoquée par l'absence de calorifugeage sur les tuyaux, la présence de l'eau de la fosse, la mauvaise étanchéité de la cour et des joints en pied de façade ont contribué à l'aggravation des désordres touchant le plancher haut des caves ;

L'expert a clairement maintenu, sur la contestation élevée par le syndicat des copropriétaires sa position tendant à affecter une part de responsabilité de 5% au syndicat des copropriétaires dans l'apparition des désordres sur les parties communes au regard de l'insuffisance de ventilation des caves, l'absence de calorifugeage sur les tuyaux, la présence de l'eau de la fosse, la mauvaise étanchéité de la cour et des joints en pied de façade (p.29) ;

Les premiers juges ont justement retenu la position de l'expert sur ce point, la production en cause d'appel du devis des travaux de 'ré-aménagement de ventilation caves' (devis Ambresis du 20 octobre 2006) qui détaille les aménagements apportés et les attestations de deux copropriétaires certifiant que les caves étaient sèches avant les travaux de la société Dadier et qu'elles avaient séché après l'arrêt de l'activité ne suffisant pas à exclure les causes retenues par l'expert à la charge du syndicat ; en effet, l'expert a bien constaté, d'une part l'insuffisance de ventilation de la cave de Mme [A], d'autre part que depuis la cave de M. [N] 'il ya un accès à une fosse, ventilée, ou nous avons constaté 10 cm d'eau. La fosse est située sous la cour d'où provient l'eau qui ne provient pas du local fitness puisque nous n'avons pas constaté d'eau au sol dans la cave' (page 25 du rapport d'expertise) ;

Il résulte des opérations d'expertise et des comptes-rendus d'intervention de l'entreprise de plomberie Espace en 2013 à la demande du syndicat des copropriétaires, que les fuites du réseau privatif d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux usées du local commercial sont imputables à la non conformité des travaux réalisés par la société Optima travaux ;

La part résiduelle de 5 % laissé à la charge du syndicat ne concerne que les désordres subis par le syndicat lui même sur les parties communes ; le syndicat n'a aucune part de responsabilité dans la survenance du sinistre dans le local commercial de la SCI cardinal loué à la société Dadier ; la responsabilité des désordres qui affectent ce local incombe exclusivement à la société Optima Travaux ; tout appel en garantie contre le syndicat doit être rejeté ;

Sur les préjudices invoqués par le syndicat des copropriétaires

Sur les responsabilités envers le syndicat des copropriétaires

En application de l'article 544 du code de procédure civile, le dommage causé à un voisin qui excède les inconvénients normaux du voisinage oblige l'auteur du trouble à le réparer, quand bien même aucune faute ne pourrait être reprochée à celui qui le cause ;

Aux termes de l'article 9 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il en use et en jouit librement sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ;

Il résulte de l'article 1240 du code civil que celui qui cause à autrui un dommage est tenu de le réparer ;

L'article 1242 du code civil dispose qu'on est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde ;

Comme il a été dit plus haut, les travaux réalisés dans le local du rez-de-chaussée par la société Optima ne sont pas conformes aux règles de l'art ; la responsabilité de la société Optima est engagée, aussi bien sur le fondement du trouble de voisinage que sur celui de l'article 1240 du code civil (en raison des grossiers manquements aux règles de l'art qu'elle a commis dans la réalisation des travaux), dans un pourcentage de 95 %, vis-à-vis du syndicat des copropriétaires ;

La société Dadier, locataire du local commercial du rez-de-chaussé, est responsable envers le syndicat des copropriétaires, sur le fondement du trouble anormal de voisinage, en application du principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal du voisinage, et en sa qualité de commettant de la société Optima, sur le fondement de l'article 1242 du code civil, en ce qui concerne la réalisation des travaux ;

La SCI Cardinal, est propriétaire du local donné à bail à la société Dadier est responsable envers le syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété de l'immeuble, aux termes duquel (pièce syndicat n°55 : règlement de copropriété) :

- 'Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir, comme bonne lui semblera -des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, compromettre la solidité du (des) bâtiment (s)) et de ses (leurs) accessoires, (')' (pages 20/21 du règlement) ;
- 'Chacun sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, et plus généralement, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, celui de ses locataires, ou par celui des personnes se rendant chez lui' (pages 22/23 du règlement) ;

La responsabilité de la SCI Cardinal repose sur également sur le fondement des troubles anormaux de voisinage ;

Sur le préjudice matériel du syndicat des copropriétaires

L'expert a validé les travaux de reprise du plancher haut des caves pour un montant de

49.680,40 € HT, soit 56.067,41€ TTC, à quoi s'ajoutent (rapport pages 31 et 40) :

- les frais de maîtrise d'oeuvres pour 4.222,83 € HT (4.645,11 € TTC),
- les honoraires du syndic pour 1.242 € HT (1524 € TTC),
- les honoraires du coordinateur SPS : 1.500 € HT (1.800 € TTC) (pièce syndicat n° 48),
- le coût de l'assurance dommages- ouvrage : 2.335 € TTC (pièce syndicat n°49),

total : 66.371,52 € TTC ;

L'expert a précisé dans sa note aux parties n°16 que 'la désignation d'un coordinateur SPS pour la réalisation des travaux nous semble indispensable';

Le syndicat justifie du montant des frais de syndic (pièces n) 45, 46, 47) qui ne paraissent pas excessifs au regard de l'importance et de la durée des désordres et de l'expertise, du nombre de réunions, et de la gestion administrative et comptable du dossier ;

S'agissant des travaux sur le mur de descente aux caves, le syndicat des copropriétaires produit un devis dressé par la société [X] en date du 6 octobre 2014 visant la descente d'escalier pour 'piochement de l'enduit plâtre dégradé, passivation des fers, réfection de l'enduit' ;

Le syndicat des copropriétaires fait valoir à juste titre que l'expert judiciaire a constaté au cours de sa première réunion l'état dégradé du mur de descente aux caves, puisque sa note aux parties n°1 mentionne 'dans l'accès au sous-sol au rez-de-chaussée, sur l'arrondi il y a 100% d'humidité c'est pulvérulent' ;

Même si l'expert judiciaire n'a pas repris ce point dans l'évaluation du préjudice, le syndicat établit que son préjudice au titre de la réfection de ce mur s'élève à 1.703 €, soit le montant du devis de la société Beinex [D] ;

Le syndicat établit enfin avoir fait poser des étais en lien avec ce sinistre par la société Arco (728 € HT, soit 800,80 € TTC) ainsi qu'un témoin selon la demande de l'expert par sa note aux parties n°2 du 16 septembre 2014 (facture [D] et [X] de 495 € du 19 février 2015, pièce n°54) ;

La responsabilité de ce dommage incombe vis-à-vis du syndicat des copropriétaires in solidum à la SCI Cardinal en sa qualité de copropriétaire, les travaux à l'origine des désordres ayant été réalisés dans son lot, à la société Dadier qui a fait réaliser les travaux litigieux en sa qualité de commettant de ces travaux et à la société Optima qui les a réalisés, travaux dont la mauvaise réalisation est, à titre principal, à l'origine des infiltrations, une part correspondant à 5% devant rester à la charge du syndicat des copropriétaires dans la mesure où une petite part des différentes causes de l'humidité ayant dégradé le plancher haut du sous-sol était imputable au syndicat ;

Le jugement doit être confirmé en ce qu'il a alloué au syndicat des copropriétaires la somme de 69.370,32 € TTC (soit $66.371,52 + 1.703 + 800,80 + 495$) x 95% à la charge in solidum de la société Optima travaux, la SCI Cardinal et la société Dadier au titre du préjudice matériel subi par la copropriété, soit la somme de 65.901,80 € ;

Il convient d'ajouter au jugement que la créance du syndicat des copropriétaires est fixée au passif des sociétés Dadier et Optima travaux à la somme de 65.901,80 € TTC au titre de la réparation du préjudice matériel ;

Sur le préjudice moral

Le syndicat des copropriétaires réclame une somme de 25.000 € au titre de son préjudice moral liés à l'attitude de la société Dadier et de la SCI Cardinal qui ont selon lui fait preuve d'inertie laissant l'état des locaux se dégrader au long de la procédure et alors qu'il avait alerté les intéressées dès 2012 sur les désordres causés par les travaux réalisés par la société Optima travaux ;

Les premiers juges ont exactement relevé que, si le syndicat des copropriétaires a dû engager différentes démarches dans le but de faire résoudre le problème des désordres constatés aux parties communes de l'immeuble par les infiltrations importantes constatées et confirmées par l'expertise judiciaire, le préjudice subi est lié essentiellement aux démarches rendues nécessaires par la survenance du sinistre et sa persistance et que ce préjudice a vocation à être pris en compte au titre des frais irrépétibles ;

Les premiers juges ont justement retenu qu'il résulte des pièces versées aux débats que l'état dégradé des caves décrit notamment par l'expert a causé un indiscutable trouble de jouissance aux membres du syndicat des copropriétaires qui justifie une indemnité de 2.000 € ;

Comme l'a dit le tribunal, ce dommage étant directement lié aux désordres ayant affecté le plancher haut du sous-sol de l'immeuble, sa réparation incombe à la société Optima travaux dont les travaux sont à l'origine essentielle des désordres, à la SCI Cardinal et à la société Dadier, l'attitude de ces deux dernières ayant contribué à l'aggravation des désordres par leur inertie, le centre de remise en forme ayant continué à fonctionner jusqu'en juillet 2015 alors que les fuites perduraient ;

Il convient d'ajouter que le syndicat a communiqué le 29 août 2013 à la SCI Cardinal, propriétaire du local commercial, le rapport de visite de la société Espace du 28 août 2013 qui indique avoir constaté une fuite sur le réseau eau chaude privatif du local (pièce syndicat n° 14), la mettant en demeure d'obtenir de son locataire une réparation immédiate de cette fuite ; à la fin du mois de décembre 2014, en cours d'expertise, les dommages se sont aggravés, des gouttes d'un liquide jaunâtre coulaient en permanence, et l'état des caves empirait de jour en jour (pièces syndicat n° 17, 18 et 27- photographies, 25-rapport ALF du 23 décembre 2014 constatant des infiltrations en provenance du local exploité par la société Dadier) ; l'aggravation des désordres a encore été constatée par un huissier le 5 mars 2015 (pièce syndicat n° 28) et des étais ont dû être posés pour éviter l'effondrement du plancher haut des caves (pièces syndicat n° 29 et 30 : devis ARCO et ordre de service) ;

Du mois d'août 2013, date à laquelle le propriétaire et son locataire ont été informé de la présence de fuites en provenance du local commercial provoquant des infiltrations et une humidité importante dans les parties communes, et jusqu'en juillet 2015, les désordres apparus au moins dès le mois de février 2013, générés par les malfaçons imputables à l'entreprise Optima Travaux, ont perduré du fait de l'inertie de la SCI Cardinal et de la société Dadier ; le syndicat justifie d'un préjudice moral subi par l'ensemble des copropriétaires et de la même façon, que les premiers juges ont justement évalué à 2.000 € ;

Le jugement est confirmé en ce qu'il a condamné in solidum la société Optima travaux, la société Dadier et la SCI Cardinal à payer au syndicat la somme de 2.000 € au titre du préjudice moral ;

Il convient d'ajouter au jugement que la créance du syndicat des copropriétaires est fixé au passif des sociétés Dadier et Optima travaux à la somme de 2.000 € au titre du préjudice moral ;

Sur les préjudices invoqués par la société Dadier

Sur les responsabilités

La société Dadier a invoqué en première instance le fait qu'elle est la principale victime de la défaillance de la société Optima travaux et des deux sociétés d'assurance, à savoir l'assureur de la société Optima (AXA) et de son propre assureur (Swisslife) ;

Elle a exposé que son activité de développement et exploitation de centres de remise en forme et/ou amincissement sous l'enseigne 'FIT & SLIM' était destinée à croître par l'ouverture de plusieurs centres, celui de la [Adresse 8] étant le premier qui devait constituer 'l'étendard' de la marque ;

Elle a souligné que ce centre, ouvert en avril 2012 après réalisation des travaux d'aménagement par la société Optima, a été fermé sur décision du juge des référés du 25 juin 2015 pour permettre la réalisation des travaux et qu'en l'absence de réalisation des dits travaux elle a été contrainte de résilier son bail par courrier du 18 décembre 2015 à effet du 30 juin 2016, de sorte qu'elle a perdu son fonds de commerce en raison du sinistre intervenu dans les locaux, alors qu'elle continuait de payer ses loyers pendant cette période ;

Elle a sollicité à titre principal la condamnation 'solidaire' de la société Optima travaux, de l'assureur de celle-ci la société AXA, et de la société Swisslife en sa qualité d'assureur de la société Dadier dont le refus d'indemnisation depuis le sinistre engage sa responsabilité ;

A titre subsidiaire, elle a invoqué la responsabilité pour faute du fait de la longueur de l'expertise de la société AXA et du syndicat des copropriétaires qui a tardé à consigner la provision mise à sa charge, et conclut à leur condamnation solidaire à l'indemniser de

son préjudice financier ;

Elle a soutenu que la garantie d'AXA est due au titre de la garantie décennale ou à titre subsidiaire au titre des garanties facultatives ;

Elle a sollicité en tout état de cause la garantie de la société Optima travaux, de la société AXA et de la société Swisslife ;

En vertu de l'article 1231-1 du code civil, 'le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure' ;

Il résulte par ailleurs de l'article 1240 du même code que celui qui cause à autrui un dommage est tenu de le réparer ;

Les premiers juges ont exactement relevé qu'il ressort de façon claire de l'expertise judiciaire que la société Optima travaux est responsable, par la mauvaise exécution des travaux commandés par la société Dadier selon devis des 7 février et 27 avril 2012 et réceptionnés le 11 juillet 2012, des fuites et infiltrations ayant conduit, compte tenu des dégradations causées au plancher du local, à la fermeture du centre de remise en forme exploité par la société Dadier et par voie de conséquence aux préjudices financiers subis par celle-ci ;

La société Dadier invoque également la responsabilité du syndicat des copropriétaires et de la société AXA France au motif qu'ils auraient contribué par leur attitude à l'aggravation du préjudice de la société Dadier qui a abouti à la perte de son fonds de commerce ;

Toutefois, comme l'a dit le tribunal, le seul fait que la société AXA n'ait participé aux opérations d'expertise qu'à partir de la 4ème réunion, en avril 2015, sur les 8 réunions tenues, ne suffit pas à lui imputer un retard particulier dans les opérations d'expertise qui se sont achevées en septembre 2016, de sorte que la responsabilité personnelle d'AXA ne peut être retenue à ce propos ;

S'agissant du syndicat des copropriétaires, la société Dadier lui fait grief d'avoir versé une consignation complémentaire mise à sa charge en août 2015 avec retard, soit en avril 2016, ce qui aurait retardé les opérations d'expertise ;

Comme l'ont exactement énoncé les premiers juges, s'il ressort du rapport d'expertise que les demandes de consignations complémentaires présentées par l'expert au juge chargé du contrôle des expertises en décembre 2015 et mars 2016 ont été rejetées au motif qu'une partie de la consignation précédemment ordonnée n'avait pas été versée par le syndicat, ce seul fait ne peut pas être imputé à faute du syndicat des copropriétaires, celui-ci exposant que la trésorerie de la copropriété ne permettait pas ce versement et toute partie, notamment la société Dadier, pouvant se substituer à la partie consignataire afin de permettre la poursuite des opérations ;

Aucune faute du syndicat des copropriétaires liée à la perte du fonds de commerce de la société Dadier ne peut être retenue ;

Sur l'indemnisation des préjudices

Les travaux qui auraient été nécessaires pour remettre en état les locaux exploités par la société Dadier, qui avaient été évalués par l'expert judiciaire, n'ont plus lieu d'être pris en compte, le bail ayant été résilié et les locaux restitués ;

La société Dadier a expliqué que son préjudice, qu'elle évalue à 1.397.447,21 € (sans tenir compte de la provision de 200.000 € versée par AXA en cours de procédure) consiste en différents postes, que les premiers juges ont exactement examinés à savoir :

- les frais engagés au titre des honoraires d'huissier, avocats, experts comptables, experts qu'elle a évalué à 41.887,14 €, somme à laquelle elle a ajouté les condamnations prononcées par le juge de la mise en état et la cour d'appel, soit 47.643,07 € ;

A l'appui de la demande formulée au titre des frais, la société Dadier a produit en pièce n°33 une liasse de factures d'honoraires de son expert-comptable, de son avocat, d'huissier de justice, d'architecte (facture concernant l'architecte de la copropriété) accompagnées de diverses factures de travaux ;

Les frais d'avocat et d'huissier ont vocation à être pris en compte au titre des frais irrépétibles ou des dépens (s'agissant le cas échéant de frais d'assignation) ; seule la facture d'honoraires d'expert-comptable dressée le 18 décembre 2017 par le Cabinet EAB Expertise-Arbitrage-Médiation à hauteur de 28.200 € TTC au titre du suivi de l'expertise judiciaire en cause peut être prise en considération et a été justement accordée à ce titre ;

Les condamnations prononcées en référé, à titre provisionnel, visent des demandes sur lesquelles il est statué par ailleurs (à savoir le préjudice du syndicat des copropriétaires) et ne peuvent pas être prises en considération au titre du préjudice financier de la société Dadier ;

Le jugement est confirmé en ce qu'il a retenu la somme de 28.200 € au titre des frais exposés pour l'assistance de son expert-comptable ;

- Les travaux de remise en état des locaux loués, soit la somme de 46.248 € TTC : la société Dadier a expliqué qu'elle a dû faire réaliser des travaux de remise en état des locaux en vue de leur restitution au bailleur, lesquels ont été rendus nécessaires par le sinistre ayant amené à la résiliation du bail ;

Si la société Dadier a produit une facture de travaux datée du 15 juin 2016 de la société Alpha Développement pour une 'remise en état complète du local commercial, avec démolition des cloisons, curage des carrelages et des chapes, des installations de plomberie dans les sols et dans l'espace sanitaire, démolition du local technique et des installations d'électricité, évacuation des gravats' (sa pièce n°13), il apparaît, comme l'a relevé le tribunal, que ces travaux étaient nécessaires en application des clauses du bail qui prévoient la remise en état des lieux pour la restitution des lieux ;

Il s'agissait donc pour la société Dadier de restituer les lieux en enlevant les équipements spécifiques et aménagements réalisés pour l'exercice de son activité, le preneur suivant prévoyant d'exercer une activité différente, à savoir l'exploitation d'une crèche pour enfants ;

Cette obligation s'imposait indépendamment des dégâts des eaux subis précédemment ;

Le jugement est confirmé en ce qu'il a rejeté cette demande ;

- le préjudice lié à la perte de marge brute ou perte d'exploitation : la société Dadier a réclamé une somme de 406.917 € correspondant à la perte d'exploitation subie jusqu'à la date de restitution des locaux soit mi-juin 2016, cette somme étant calculée à partir des conclusions du sapiteur que l'expert judiciaire s'était adjoint, en y ajoutant les 4 mois et demi non pris en compte dans le rapport de l'expert sur la base de la perte de marge brute à partir de la date de fermeture des locaux (soit 15.750 €, rapport p.35) ;

L'expert judiciaire reprend effectivement les chiffres proposés par M. [T], sapiteur, au titre de la perte de marge brute qui est évaluée à une somme de 249.584 € au titre de la période de novembre 2013 à juillet 2015, date de la fermeture du centre, puis de 86.458 € pour la période d'août 2015 à janvier 2016, soit un total de 336.042 € ;

Il est établi que la fermeture du centre de remise en forme et aquabike de la [Adresse 8] est intervenue à la suite de la décision du juge des référés d'ordonner cette mesure par ordonnance du 25 juin 2015 et que les travaux de remise en état du local n'ont pas été mis en oeuvre avant la décision prise par la société Dadier, en décembre 2015, de résilier le bail à effet de juin 2016 ;

Dans ces conditions, le préjudice lié à la perte de marge s'est effectivement poursuivi jusqu'à la prise d'effet de la résiliation du bail en juin 2016 ;

Le jugement est confirmé en ce qu'il a fait droit à la demande à ce titre à hauteur de la somme de $336.042 + (15.750 \times 4,5 \text{ mois}) = 406.917 \text{ €}$;

- le préjudice lié à la perte du fonds de commerce : la société Dadier a soutenu que l'absence de résolution de ce dossier dans des délais raisonnables l'a contrainte de restituer les locaux sinistrés de sorte qu'elle a subi la perte de son fonds de commerce dont elle demande l'indemnisation ;

L'expert judiciaire a précisé dans son rapport que le sapiteur financier estimait que les éléments produits n'étaient pas suffisants et que la demande relative à la perte du fonds de commerce est basée sur une estimation très sommaire, de même pour la perte du droit au bail, de sorte que seul le préjudice financier au titre de la perte de marge brute a été retenu par l'expert ;

A l'appui de ses demandes à hauteur de 349.876 € correspondant à la valeur du fonds de commerce et de 320.000 € au titre de la perte du droit au bail, la société Dadier s'est bornée à produire une lettre du Cabinet Fidrec, société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, datée du 8 juin 2016, proposant une valeur du fonds de commerce pour une activité d'aquabiking en fonction des valeurs retenues pour des activités apparentées (centres de remise en forme et soins de beauté) en fonction du chiffre d'affaires mensuel validé par le sapiteur de 35.000 € HT ;

Toutefois, comme l'a dit le tribunal, quand bien même la résiliation du bail consenti à la société Dadier a un lien avec le sinistre provoqué par les malfaçons des travaux de la société Optima travaux, et donc avec la fermeture des locaux, elle résulte d'une décision de la société Dadier laquelle exploite un autre centre de remise en forme similaire dans le 16ème arrondissement de Paris dont elle a dit elle-même que le développement a été satisfaisant ;

La société Dadier a ainsi fait le choix de résilier le bail - comme le bailleur lui en donnait la possibilité jusqu'au 31

décembre 2015 - plutôt que de tenter de faire réaliser, pour le compte de qui il appartiendra, les travaux de réfection nécessaires à la reprise de l'activité, et ce alors qu'elle avait perçu une provision de 200.000 € de la société AXA France en novembre 2015 et que les travaux étaient évalués par l'expert judiciaire à 127.253 € HT (p. 31 à 33 et 41 du rapport) ;

Le jugement est confirmé en ce qu'il a rejeté la demande au titre de la perte du fonds de commerce ;

- remboursement des abonnements clients : la société Dadier a expliqué qu'en raison de la fermeture du centre en juillet 2015, elle s'est trouvée contrainte de rembourser le coût de certains abonnements à différents clients ;

A l'appui de sa demande formulée à hauteur de 20.000 €, elle a produit un tableau en pièce n°25 intitulé 'remboursement clients suite fermeture du site Médéric' daté du 21 mars 2016, présentant un total de 6.958,99 € concernant 19 personnes, ce tableau se terminant par une évaluation 'prévisionnel optimiste remboursement partiel : 3.000 €' et 'prévisionnel pessimiste : remboursement total : 8.000€' ;

Toutefois, comme l'ont énoncé les premiers juges, ce document n'est ni signé ni attesté par quiconque, comptable ou dirigeant, et ne peut suffire, en l'absence de toute autre pièce, notamment relative aux contrats d'abonnements proposés dans ce centre ou aux demandes des clients à ce propos, d'établir le préjudice lié aux résiliations d'abonnements entraînées par la fermeture du centre en juillet 2015 ;

Le jugement est confirmé en ce qu'il a rejeté cette demande ;

Sur les préjudices invoqués par la SCI Cardinal

La SCI Cardinal sollicite la réparation du préjudice qu'elle estime avoir souffert du fait de l'état dégradé dans lequel la société Dadier a restitué les locaux loués, l'état des lieux d'entrée du locataire suivant, dressé deux jours seulement après la restitution des lieux le démontrant ;

Elle soutient subir un préjudice du fait de la franchise de loyer qu'elle a accordée à son nouveau locataire pendant 4 mois (soit 20.000 €) et du fait de la diminution du loyer actuellement perçu qui est diminué de 500 € par mois par rapport au loyer fixé avec la société Dadier (soit 36.000 € sur 6 années) ;

Elle ajoute qu'elle avait accordé une réduction de loyer à la société Dadier de 2.000 € pendant 12 mois ;

Elle réclame en outre à la société Dadier la somme de 3.136 € correspondant à 2.636 € au titre de la taxe foncière et celle de 500,36 € de frais d'huissier de justice pour le relevé du compteur d'eau ;

Il résulte des articles 1728 et suivants du code civil que le locataire a l'obligation de restituer les locaux dans l'état dans lequel ils se trouvaient à son entrée ;

En l'espèce, il ressort du procès-verbal dressé le 20 juin 2016 par huissier de justice à la demande du nouveau locataire, la société Les Petites Crèches que le local est sale, que les peintures sont en mauvais état, que par endroits les carrelages des murs ont été déposés laissant le mur brut, que les murs présentent des traces d'humidité,... ;

Les quelques photographies de bonne qualité montrent divers gravats, le mauvais état de certains murs ou plafonds, la présence d'une pierre cassée en devanture (pièce n°14 Cardinal) ;

Les parties ne produisent pas d'état des lieux contradictoire de sortie, de sorte que, dans la mesure où la société Dadier a fait réaliser les travaux de remise en état par la société Alpha Développement selon devis du 10 mai 2016 et facture du 15 juin 2016, soit très peu de temps avant le constat du 20 juin 2016, l'état des lieux décrit par celui-ci peut être pris en considération ;

Toutefois, le bailleur n'établit pas dans quel état étaient les lieux lors de la prise d'effet du bail en 2011 ;

Au vu des factures des travaux réalisés à la demande du nouveau locataire, dont une partie relève de son choix d'aménagement, seuls certains éléments sont liés aux désordres objets de la présente procédure (tels que les travaux de purge du plancher haut du sous-sol et

passivation des fers - pièce n°16 Cardinal) ;

En outre, le bailleur n'établit par aucune pièce que la diminution de loyer fixé dans le nouveau bail par rapport à celui-ci dû antérieurement par la société Dadier soit imputable aux désordres ayant affecté les lieux à la suite des travaux de la société Optima travaux ;

Dans ces conditions, le préjudice de la SCI Cardinal ne peut correspondre qu'à une partie de la franchise de 4 mois de loyers accordée à la société Les Petites Crèches, que le tribunal a justement évalué à 10.000 € ;

Cette somme, qui correspond à un préjudice matériel pour le propriétaire des locaux, a été justement mise à la charge de la société Dadier en sa qualité de preneur, et de la société Optima Travaux, la responsabilité du syndicat des copropriétaires n'étant pas ici en cause ;

S'agissant de la réduction de loyer accordée par la SCI Cardinal à la société Dadier pendant 12 mois, les parties ne s'expliquent pas sur les conditions exactes dans lesquelles elle a été accordée, de sorte que la demande présentée à ce propos sera écartée, la SCI Cardinal ayant été informée au long de la procédure des conditions dégradées dans lesquelles son locataire était amené à exploiter son commerce, puis à devoir le quitter ;

Il convient d'ajouter que l'attestation de la société Les Petites Crèches du 31 juillet 2019 (pièce SCI Cardinal n° 35), si elle rappelle qu'une franchise de 4 mois a été consentie par le bailleur pour participation aux frais de remise en état, ne s'explique pas sur les motifs de la réduction de loyer qui est passé de 66.000 € à 60.000 € ;

Le jugement est confirmé en ce qu'il a rejeté cette demande ;

Par ailleurs, la société Dadier n'a pas contesté en première instance devoir la taxe foncière pour 2016 ; le jugement est confirmé en ce qu'il a fait droit à la demande de condamnation de la seule société Dadier à payer la somme de 2.636 € au titre de la taxe foncière 2016 ;

La SCI Cardinal ne conteste pas le jugement en ce qu'il l'a débouté de sa demande portant sur le coût du constat d'huissier du 11 juin 2015 pour le relevé du compteur d'eau ;

Sur les garanties des assureurs

Sur la garantie de la société Swisslife Assurances de biens

La condamnation de la société Swisslife est sollicitée par plusieurs parties en sa qualité d'assureur de la société Dadier selon contrat d'Assurance Multipro, souscrit le 1er février 2012, ce contrat ayant été résilié le 31 janvier 2014 ;

D'après l'article 1964 du code civil, le contrat aléatoire est une convention réciproque dont les effets, quant aux

avantages et aux pertes, soit pour toutes les parties, soit pour l'une ou plusieurs d'entre elles, dépendent d'un événement incertain ;

Tel est le contrat d'assurance ;

En vertu de l'article L113-1 du code des assurances, les pertes et les dommages occasionnés par des cas fortuits ou causés par la faute de l'assuré sont à la charge de l'assureur, sauf exclusion formelle et limitée contenue dans la police ;

En l'occurrence, les travaux litigieux, qui se sont révélés à l'origine des désordres, ont été réalisés postérieurement à l'entrée en vigueur du contrat d'assurances, la réception des travaux de la société Optima travaux étant intervenue le 11 juillet 2012 ;

La société Dadier avait confié les travaux à un professionnel, dans ces conditions, la

réalisation non conforme des travaux et les infiltrations en résultant constituent bien un aléa pour elle et donc un accident au sens des conditions générales d'assurance ;

Les infiltrations causées par l'exploitation du local à la suite des travaux non conformes réalisés par la société Optima travaux constituent des fuites accidentelles pour la société Dadier au sens des conditions générales produits par l'assureur (p.15, pièce n°1) ;

La société Dadier a eu connaissance de l'existence d'infiltrations par les recherches effectuées à l'été 2013, soit postérieurement à la conclusion du contrat ;

Il convient d'ajouter que l'ensemble des travaux confiés à la société Optima se sont achevés en avril 2012, date à partir de laquelle la société Dadier a exploité son activité ; si l'expert judiciaire a décelé des fuites multiples et une absence d'étanchéité du sol, il n'en reste pas moins que, d'après les pièces produites par le syndicat des copropriétaires (pièces n° 7, 8 et 9) les premières désordres dans les parties communes n'ont été signalés qu'à partir du mois de juin 2013, c'est à dire plus d'un an après le début de l'exploitation par la société Dadier de son centre de remise en forme ;

Les premiers juges ont donc justement retenu que l'assureur ne justifie pas de l'absence d'aléa au moment de la conclusion du contrat ;

S'agissant de l'absence de déclaration du sinistre dans le délai prévu au contrat invoqué par l'assureur, la société Dadier

a communiqué en première instance un courriel adressé le 29 août 2013 à la société Swisslife par son courtier Didier Zander CDZ Assurances (pièce Dadier n° 15 en première instance) dans lequel celui-ci écrit :

'... Veuillez trouver ci-joint le courrier reçu par mon client ainsi que le rapport du plombier de la copropriété.

Merci d'ouvrir le dossier sinistre rapidement.

Je vous ferai parvenir le constat de dégât des eaux remplis par les 2 parties dès réception.

Merci de l'accuser réception et de me donner la référence sinistre' ;

A ce courriel ont été joints le courrier adressé par le syndic à la SCI Cardinal le 29 août 2013 dénonçant les dégâts des eaux survenus depuis le mois de juin 2013, et le rapport de la société Espace du 28 août 2013 qui a constaté une fuite sur le réseau eau-chaude ;

Il s'agit donc bien d'une déclaration de sinistre qui a été effectuée dans les 5 jours de la connaissance par la société Dadier du sinistre ; le moyens soulevé par la société Swisslife selon lequel sa garantie n'est pas acquise pour le dommage subi par le syndic puisque la garantie 'responsabilité civile' n'a pas été souscrite, est inopérant pour ce qui concerne l'effectivité de la déclaration de sinistre ;

Et comme l'a dit le tribunal, en tout état de cause, l'assureur ne justifie pas du grief que le non respect de ce délai lui porte alors qu'elle a pu assister aux opérations d'expertise judiciaire pour faire valoir ses observations ;

Il convient d'ajouter que dès la réception de la déclaration de sinistre du 29 août 2013, 'la société Swisslife en sa qualité d'assureur aurait pu mandater un expert technique de toute urgence et prévoir des mesures de protection et de sauvegarde afin de faire cesser les importantes infiltrations d'eau' (page 24 des conclusions de la société Swisslife), ce qu'elle s'est abstenue de faire ;

Il apparaît que c'est au cours des opérations d'expertise que l'origine des désordres a pu être déterminée avec certitude, à savoir la réalisation non conforme aux règles de l'art des travaux commandés par la société Dadier à la société Optima travaux ;

Il ne peut donc être reproché à la société Dadier de ne pas avoir pris l'ensemble des mesures nécessaires pour assurer la sauvegarde des biens assurés ; ce moyen de non garantie est inopérant ;

En outre, comme l'a dit le tribunal, la cause du sinistre, clairement identifiée comme liée à la mauvaise réalisation des travaux par la société Optima travaux ne peut pas être imputée à un défaut d'entretien par la société Dadier, de sorte que cette clause d'exclusion invoquée par l'assureur ne trouve pas à s'appliquer ;

Il ne peut rien être tiré du procès verbal de constat d'huissier du 20 juin 2016 sur l'état des locaux loués après le départ de la société Dadier (pièce SCI Cardinal n°14) dont se prévaut la société Swisslife dans la mesure où le constat de spot détaché, câbles électriques sectionnés, plinthes arrachées, est sans lien avec les dégâts des eaux ;

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a condamné la société Swisslife Assurances à garantir son assuré et dit que cette garantie a vocation à couvrir exclusivement la perte d'exploitation subie par la société Dadier ;

L'assureur soutient que cette garantie n'est pas due dans la mesure où la société Dadier a cessé son activité dans les locaux et que les conditions générales de son contrat prévoient qu'aucune indemnité n'est due au titre de la perte d'exploitation en cas de cessation d'activité ;

Les premiers juges ont exactement relevé que la société Dadier a poursuivi son activité dans les locaux jusqu'en juillet 2015 et a été contrainte de suspendre son exploitation dans les lieux loués en raison de l'ordonnance de référé intervenue à ce propos le 25 juin 2015, ce qui constitue un événement indépendant de la volonté de l'assuré, de sorte que cette exclusion ne trouve pas à s'appliquer pour la perte d'exploitation subie à compter de novembre 2013 du fait des désordres ;

La société Swisslife soutient que la société Dadier n'a subi aucun dommage matériel, de sorte que la garantie 'pertes d'exploitation' qui ne s'applique qu'aux pertes qui 'sont la conséquence directe des dommages matériels garantis causés aux biens assurés dans les locaux professionnels par l'un des événements couverts au titre des risques : ...dégâts des eaux' n'est pas mobilisable ;

En réalité, la société Dadier a bien subi un préjudice matériel du fait des désordres affectant les installations mises en oeuvre par la société Optima Travaux ; à cet égard, l'expert judiciaire a évalué les travaux de remise en état à la somme de 127.253 € HT ; la société AXA France, assureur de la société Optima Travaux a versé le 26 novembre 2015 à la société Dadier une somme de 200.000 € à valoir sur les préjudices de cette dernière, mais les travaux n'ont pas été réalisés du fait de la résiliation du bail à la demande de la société Dadier le 18 décembre 2015 à effet au 18 juin 2016 ; la société Dadier n'a donc pas formulé de demande de condamnation à ce titre ; mais le fait que la société Swisslife n'ait subi aucune condamnation en première instance au titre des dommages matériels garantis, est sans effet sur l'obtention de la garantie perte d'exploitation puisque cette perte est consécutive à un dommage matériel garanti ; et si le bail a été résilié le 18 décembre 2015 à effet au 18 juin 2016, la suspension de l'activité dès juillet 2015 consécutive à l'ordonnance de référé du 25 juin 2015 constitue un événement indépendant de la volonté de la société Dadier ;

La société Swisslife justifie de ce que la période d'indemnisation garantie au titre de la perte d'exploitation est limitée à 12 mois ;

La garantie de la société Swisslife est donc limitée à la somme de 119.369 € correspondant à l'évaluation proposée par l'expert judiciaire entre novembre 2013 et octobre 2014, période durant laquelle la société Dadier a exercé son activité ;

Le jugement est confirmé sur ce point ;

La société Swisslife a fait connaître sa position de non-garantie à son assuré dès l'origine ;

Ce comportement ne peut en l'espèce être considéré comme fautif dans la mesure où l'assureur estimait que les conditions de sa garantie n'étaient pas remplies au regard de l'origine des désordres imputables, ce point n'étant tranché que par le présent

jugement ;

Le jugement est confirmé en ce qu'il a rejeté la demande de la société Dadier de condamner la société Swisslife au-delà des limites prévues au contrat ;

La police d'assurance souscrite par la société Dadier ne comportant pas de garantie 'responsabilité civile', le jugement est confirmé en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires et la SCI Cardinal de leurs demandes de condamnation à l'encontre de la société Swisslife assurances ;

Sur la garantie de la société AXA France, assureur de la société Optima travaux

¿ Sur la validité de la police d'assurances

L'article L 124-3 du code des assurances dispose que le tiers lésé dispose d'un droit d'action directe à l'encontre de l'assureur garantissant la responsabilité civile de la personne responsable ;

La société Optima travaux a conclu un contrat d'assurance auprès de la société AXA France aux conditions générales BT Plus ;

Il résulte des devis du 7 février et 27 avril 2012 et des factures correspondantes que la société Optima Travaux a réalisé des travaux de démolition des installations de plomberie existantes et de cloisons, d'aménagement par des cloisons de cabines en plaques hydrofuges, de pose d'un revêtement au sol et carrelage, de travaux de plomberie et d'électricité pour l'installation de baignoires et de radiateurs, toutes activités déclarées aux conditions particulières du contrat ;

La société AXA France soutient que le contrat souscrit par la société Optima Travaux est nul pour fausse déclaration, l'assuré ayant déclaré ne pas exercer d'activité de contractant général qui s'engage au travers d'un contrat de louage d'ouvrage unique à la conception et la réalisation dans son intégralité d'un ouvrage et de ne pas exercer une activité de conception, de direction et /ou surveillance de travaux que ce soit en qualité de locateur ou de sous-traitant ;

Toutefois, comme l'avait souligné le juge de la mise en état, les travaux réalisés par la société Optima travaux ne relevaient pas d'une activité de contractant général au travers d'un contrat de louage d'ouvrage unique, ces travaux ne conduisaient pas à la réalisation d'un ouvrage, au sens de l'article 1792 du code civil, s'agissant de prestations bien déterminées et limitées relevant de l'aménagement d'un local commercial et aucune prestation ne concernait le clos ;

En effet, les postes 'démolition' et 'maçonnerie' du devis de la société Optima travaux (pièce AXA n° 1) ne concernent ni le clos, ni le couvert puisqu'il s'agit de démolir des cloisons, et non pas des murs porteurs ou des cloisons devenues porteuses, de déposer des revêtements de sol (parquet flottant, carrelage, moquette) qui n'ont rien à voir avec le gros oeuvre ; et les travaux de maçonnerie ne consistent qu'à remettre des cloisons et des revêtements de sol et installer une estrade, travaux qui excluent toute intervention sur le clos et le couvert ;

L'incorporation dans un ouvrage immobilier revendiquée par la société AXA ('fourniture et création d'une extraction de mesure en parpaing béton cellulaire type Cyporex pour surélévation des baignoires, finition chape et ferrailage sous dalle') n'a consisté qu'à poser des baignoires surélevées dont la surélévation est ancrée sous la dalle, c'est à dire sous le revêtement de sol et non pas incorporée dans le gros oeuvre du plancher bas ;

Le montant des deux devis (81.502,14 € TTC + 11.415,25 € TTC) n'est pas ici un critère permettant de qualifier les travaux réalisés par la société Optima travaux d'ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil ; les postes les plus importants sont en effet ceux relatifs à la pose des cloisons (6.100 € HT), des revêtements de sol (11.650 HT €), d'un chauffe-eau non incorporé dans le gros oeuvre (12.690 € HT), aux travaux de peinture (8.400 €)

Aucune activité de conception ou de direction des travaux, en l'absence de toute autre entreprise intervenant sur le chantier, n'a été réalisée par la société Optima travaux ;

Comme l'a dit le tribunal, il importe peu que l'expert judiciaire ait fait état, à propos de ces travaux, d'une activité de maître d'oeuvre, dans la mesure où celle-ci ne concerne que les propres réalisations de l'entreprise, ce qui est la règle pour tout professionnel du bâtiment ;

Les premiers juges ont justement retenu qu'aucune fausse déclaration ne justifie la nullité du contrat d'assurance ;

L'assureur invoque ensuite le fait que sa garantie ne couvre pas les activités d'étanchéité et qu'en l'espèce les désordres sont liés à l'absence d'étanchéité lors de l'installation des cabines d'aquabiking ;

Les premiers juges ont justement relevé que la société Optima est garantie par le contrat pour les activités de plomberie, installations sanitaires, thermiques de génie climatique, d'aéraulique et de conditionnement d'air et fumisterie, ce dont relèvent les travaux confiés par la société Dadier ;

En effet, les travaux de plomberie et d'installations sanitaires impliquent de manière nécessaire l'étanchéité de ces installations au regard des règles de l'art et de l'article 45 du règlement sanitaire de la ville de [Localité 14] ;

L'exclusion portant sur l'étanchéité qu'invoque l'assureur est celle prévue aux activités de clos et couvert, soit une étanchéité d'extérieur notamment des réservoirs et piscines ;

Or, les travaux ont été réalisés à l'intérieur du local commercial et avaient pour but l'installation de baignoires pour l'aquabiking en intérieur ;

Les premiers juges ont exactement énoncé que cette exclusion ne s'applique pas aux travaux réalisés par la société Optima ;

En revanche, comme l'a dit le tribunal, dans la mesure où les travaux réalisés par la société Optima Travaux ne constituent pas un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil, la garantie décennale ne s'applique pas, de sorte que seules les garanties prévues au titre de la responsabilité civile du chef d'entreprise prévue à l'article 2.17 pour préjudices causés aux tiers sont mobilisables ;

¿ Sur la garantie applicable

Aux termes de l'article 2.17 -1 'l'assureur s'engage à prendre en charge les conséquences pécuniaires de la responsabilité incombant à l'assuré à raison de préjudices causés aux tiers, ne consistant pas en dommages construction, dommages matériels intermédiaires, dommages matériels ou dommages immatériels visés aux articles 2.8 [responsabilité décennale pour travaux de construction soumis à l'assurance obligatoire], 2.9 [responsabilité du sous-traitant en cas de dommage de nature décennale], 2.10 [responsabilité décennale pour travaux de construction non soumis à l'assurance obligatoire en cas d'atteinte à la solidité], 2.12 [garantie biennale], 2.13 [garantie des dommages intermédiaires affectant un ouvrage soumis à l'assurance obligatoire], 2.14 [responsabilité pour dommages matériels aux existants par répercussion] et 2.15 [responsabilité pour dommages immatériels consécutifs résultant d'un dommage garanti en application des articles 2.8, 2.9, 2.10, 2.12, 2.13 ou 2.14] qui précèdent, par son propre fait ou par le fait notamment de :

- ses travaux de construction,

...

- ses travaux réalisés dans le cadre des activités garanties, mais ne relevant pas de travaux de construction, par extension à l'objet du contrat'

Sont notamment couverts par cette garantie :

- les dommages matériels ou corporels,

...

- les dommages immatériels consécutifs à des dommages corporels ou matériels garantis par ce contrat,

- les dommages immatériels non consécutifs

...' (Pièce AXA n° 3 : conditions générales BTPlus);

Selon l'article 6.1 des conditions générales BTPlus, le dommage matériel est défini comme 'toute détérioration ou destruction d'une chose ou substance, ...' ;

Le dommage immatériel est défini comme 'tout dommage autre que corporel ou matériel et notamment tout préjudice pécuniaire résultant de la privation de jouissance d'un droit, de l'interruption d'un service rendu par une personne ou un bien, ou de la perte de bénéfice' ;

Le sinistre est défini comme 'tout dommage ou ensemble de dommages causés à des tiers, engageant la responsabilité de l'assuré, résultant d'un fait dommageable et ayant donné lieu à une ou plusieurs réclamations.

Constitue un seul et même sinistre, l'ensemble des dommages résultant d'une même cause technique initiale : le sinistre est alors imputé à l'année d'assurance au cours de laquelle le premier dommage est survenu' ;

Il résulte des conditions particulières du contrat souscrit par la société Optima travaux que les limites de garantie prévues au titre de la garantie 'responsabilité civile du chef d'entreprise' s'élèvent à 200.000 € pour les dommages immatériels et de 1.500.000 € pour les dommages matériels (pièce AXA n° 23 pages 8/11) ;

Le syndicat des copropriétaires, la société Dadier et la SCI Cardinal sollicitent la réparation de leurs propres préjudices en tant que tiers, et non la réparation de dommages affectant les travaux de l'assuré, soit la société Optima travaux ;

La société AXA France, assureur de la société Optima travaux est tenue dans les limites de son contrat qui prévoit

essentiellement les plafonds de garantie indiqués plus haut étant précisé qu'aux termes de la police d'assurance l'ensemble des dommages consécutifs aux travaux réalisés par la société Optima Travaux constitue un seul et même sinistre générant l'application d'un plafond unique de garantie pour chaque catégorie de dommages (matériels et immatériels) ;

¿ Sur les condamnations

La créance du syndicat des copropriétaires au passif du redressement judiciaire de la société Optima Travaux a été fixée aux sommes suivantes :

- 65.901,80 € TTC au titre de la réparation du préjudice matériel,
- 2.000 € au titre du préjudice moral: il s'agit d'un préjudice immatériel au sens du contrat BTPlus ;

La société Optima travaux a été condamnée à payer à la société Dadier les sommes de :

- 28.200 € au titre des frais d'expertise comptable ; il s'agit d'un préjudice immatériel au sens du contrat BTPlus ;
- 409.917 € au titre de la perte d'exploitation : il s'agit d'un préjudice immatériel au sens du contrat BTPlus ;

La société Optima travaux a été condamnée à payer à la SCI Cardinal la somme de 10.000 € correspondant à une partie de la franchise de loyer consentie à son nouveau locataire : il s'agit d'un préjudice immatériel au sens du contrat BTPlus, et non pas d'un préjudice matériel ;

Il n'est pas contesté que la société AXA France a versé en cours d'expertise, sous réserve de garantie et aux frais avancés de qui il appartiendra, les sommes de :

- 200.000 € le 26 novembre 2015 à la société Dadier,
- 36.258,73 € le 31 mars 2016 au syndicat des copropriétaires : ce versement s'imputera sur le préjudice matériel ;

La société Dadier ayant utilisé le versement de 200.000 € à d'autres fins que celles de réaliser les travaux de remise en état des locaux loués comme il a été vu plus haut, cette somme doit s'imputer sur le préjudice immatériel ; le plafond de la garantie responsabilité civile prévue à l'article 2.17 est d'ores et déjà atteint en ce qui concerne l'indemnisation des préjudices immatériels du syndicat et de la SCI Cardinal ;

La société AXA France ayant déjà payé à la société Dadier la somme de 200.000 € en indemnisation du préjudice immatériel, épuisant ainsi sa garantie à ce titre, ne saurait être condamnée à payer une seconde fois à la société Swisslife

une partie de cette somme à hauteur de 119.369 € ;

Du fait que le plafond de la garantie responsabilité civile prévue à l'article 2.17 est d'ores et déjà atteint en ce qui concerne l'indemnisation des préjudices immatériels de la société Dadier, la société AXA France ne saurait être condamnée à payer à la société Dadier la somme supplémentaire de 28.200 € au titre des frais d'expertise comptable qui constitue un préjudice immatériel au sens de la police BTPLus ;

Le jugement doit donc être réformé en ce qu'il a :

- condamné la société AXA France à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 8] la somme de 2.000 € au titre de son préjudice moral,
- condamné la société AXA France à payer à la société Dadier la somme de 28.200 € au titre des frais d'expertise comptable,
- condamné la société AXA France à payer à la SCI Cardinal la somme de 10.000 € au titre de son préjudice matériel [en réalité il s'agit d'un préjudice immatériel],
- constaté que les plafonds de limite de garanties prévues pour la responsabilité du chef d'entreprise accordées par la société AXA France au titre du contrat de la société Optima travaux sont de 200.000 € pour les dommages matériels et de 1.500.000 € pour les dommages matériels (p.8/11 des conditions particulières, celles-ci étant opposables à toutes les parties),
- condamné la société AXA France à garantir la société Swisslife Assurances de biens des condamnations prononcées à son encontre,
- condamné la société AXA France à garantir la société Dadier de la condamnation prononcée à son encontre au profit du syndicat des copropriétaires afférente au préjudice moral et des condamnations prononcées à son encontre à l'égard de la SCI Cardinal ;

Le syndicat des copropriétaires, la SCI Cardinal et la société Swisslife doivent être déboutés de leur demandes de condamnation à l'encontre de la société AXA France afférentes aux préjudices immatériels ;

La société Dadier doit être déboutée de sa demande de condamnation à l'encontre de la société AXA France excédant la somme de 200.000 € ;

Il convient de constater que les plafonds de limite de garanties prévues pour la responsabilité du chef d'entreprise accordées par la société AXA France au titre du contrat de la société Optima travaux sont de 1.500.000 € pour les dommages matériels et de 200.000 € pour les dommages matériels (p.8/11 des conditions particulières, celles-ci étant opposables à toutes les parties) ;

En définitive, le jugement est confirmé en ce qu'il a :

- dit que la société Optima Travaux est responsable des préjudices subis par la société Dadier et la SCI Cardinal du fait des travaux réalisés dans le lot n°1 de l'immeuble du [Adresse 8], et à hauteur de 95 % des dommages causés aux parties communes de l'immeuble du fait de ces mêmes travaux,
- dit que la garantie de la société Swisslife Assurances de biens est due au profit de la société Dadier, étant constaté qu'elle est bien fondée à solliciter la limitation à la somme de 119.369 € de la somme versée au titre de la perte d'exploitation subie par son assurée, la société Dadier,
- dit que la garantie de la société AXA France est due au titre des garanties 'responsabilité civile du chef d'entreprise' prévues au contrat souscrit par la société Optima Travaux,
- condamné in solidum la société Optima Travaux, la société AXA France, la société Dadier et la SCI Cardinal à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 8] la somme de 65.901,80,55 € au titre de son préjudice matériel,
- condamné in solidum la société Optima Travaux, la société Dadier et la SCI Cardinal à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 8] la somme de 2.000 € au titre de son préjudice moral,
- condamné la société Optima Travaux à payer à la société Dadier la somme de 28.200 € au titre des frais d'expertise comptable,
- condamné in solidum la société Optima Travaux et la société AXA France et la société Swisslife à payer à la société Dadier la somme de 406.917 € au titre de sa perte d'exploitation, dans la limite de 200.000 € pour la société AXA France et de 119.369 € pour la société Swisslife Assurances de biens,
- condamné in solidum la société Optima Travaux et la société Dadier à payer à la SCI Cardinal la somme de 10.000 € au titre de son préjudice matériel [en réalité préjudice immatériel comme il a été vu],
- dit que ces condamnations sont prononcées en deniers ou quittances à l'égard de la société AXA France eu égard aux provisions versées à la société Dadier et au syndicat des copropriétaires du [Adresse 8],
- condamné la société Optima Travaux à garantir la société Swisslife Assurances de biens des condamnations prononcées à son encontre,
- condamné in solidum la société Optima Travaux et la société AXA France à garantir la société Dadier des condamnations prononcées à son encontre au profit du syndicat des copropriétaires afférentes au préjudice matériel,
- condamné la société Dadier à payer à la SCI Cardinal la somme de 2.636 € au titre de la taxe foncière 2016 ;

Le jugement est également confirmé en ce qu'il a rejeté les demandes présentées par la société AXA France de garantie à l'encontre de la société Dadier, de la société Swisslife et de la société Cardinal ;

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

Le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement sur les dépens, qui comprennent de droit les frais d'expertise, et l'application qui y a été équitablement faite de l'article 700 du code de procédure civile.

La société Optima Travaux, partie perdante en cause d'appel, doit être condamnée aux dépens d'appel, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires la somme supplémentaire de 3.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Il n'y a pas lieu à autre application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Il y a lieu de fixer la créance du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 8] au passif du redressement judiciaire de la société à responsabilité limitée SCNL Consulting Optima Travaux aux sommes de :

- 3.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en première instance,
- 3.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, par arrêt réputé contradictoire,

Réforme le jugement en ce qu'il a :

- condamné la société AXA France à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 8] la somme de 2.000 € au titre de son préjudice moral,
- condamné la société AXA France à payer à la société Dadier la somme de 28.200 € au titre des frais d'expertise comptable,

- condamné la société AXA France à payer à la SCI Cardinal la somme de 10.000 € au titre de son préjudice immatériel,
- constaté que les plafonds de limite de garanties prévues pour la responsabilité du chef d'entreprise accordées par la société AXA France au titre du contrat de la société Optima travaux sont de 200.000 € pour les dommages matériels et de 1.500.000 € pour les dommages matériels (p.8/11 des conditions particulières, celles-ci étant opposables à toutes les parties),
- condamné la société AXA France à garantir la société Swisslife Assurances de biens des condamnations prononcées à son encontre afférentes aux préjudices immatériels,
- condamné la société AXA France à garantir la société Dadier de la condamnation prononcée à son encontre au profit du syndicat des copropriétaires afférente au préjudice moral et des condamnations prononcées à son encontre à l'égard de la SCI Cardinal ;

Statuant à nouveau,

Constate que les plafonds de limite de garanties prévues pour la responsabilité du chef d'entreprise accordées par la société AXA France au titre du contrat BTPLus de la société Optima travaux sont de 1.500.000 € pour les dommages matériels et de 200.000 € pour les dommages matériels (p.8/11 des conditions particulières, celles-ci étant opposables à toutes les parties) ;

Déboute le syndicat des copropriétaires du [Adresse 8], la SCI Cardinal de leurs demandes de condamnation de la société AXA France à les indemniser de leurs préjudices immatériels ;

Déboute la société Swisslife Assurances de biens de sa demande de condamnation de la société AXA France à la garantir de la somme de 119.369 € représentant sa part dans l'indemnisation de la perte d'exploitation de la société Dadier ;

Déboute la société Dadier de sa demande de condamnation de la société AXA France à lui payer la somme de 28.200 € au titre des frais d'expertise comptable ;

Confirme le jugement pour le surplus ;

Y ajoutant,

Fixe la créance du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 8] au passif de la liquidation judiciaire de la société par actions simplifiée Dadier et au passif du redressement judiciaire de la société à responsabilité limitée SCNL Consulting Optima Travaux aux sommes suivantes :

- 65.901,80 € TTC au titre de la réparation du préjudice matériel,
- 2.000 € au titre du préjudice moral ;

Condamne la société à responsabilité limitée SCNL Consulting Optima Travaux aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 8] la somme supplémentaire de 3.000 € par application de l'article 700 du même code en cause d'appel ;

Fixe la créance du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 8] au passif du redressement judiciaire de la société à responsabilité limitée SCNL Consulting Optima Travaux aux sommes de :

- 3.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en première instance,
- 3.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Rejette toute autre demande.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT