14 décembre 2023
Cour d'appel d'Aix-en-Provence
RG n° 18/08925

Chambre 1-4

Texte de la **décision**

Entête

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-4

ARRÊT AU FOND

DU 14 DECEMBRE 2023

N° 2023/

Rôle N° RG 18/08925 - N° Portalis DBVB-V-B7C-BCQFR

SA ALLIANZ

SAS LA VALETTOISE

C/

Société POURRIERE

SA MAAF ASSURANCES

SARL ATELIER PROVENCAL ETUDE CONSTRUCTION INGENIERIE - APREC -

SARL BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES DES EQUIPEMENTS DU BATI MENT [J] FRANCOIS - BTB -

Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LES JARDINS DE MARIE

SARL TECTO ARCHITECTURES

SA ALBINGIA

Société MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS - MAF -

SAS PROVENCE TOITURE

SA SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Sébastien GUENOT

Me Layla TEBIEL

Me Joseph MAGNAN

Me Agnès ERMENEUX

Me Charles TOLLINCHI

Me Pierre ESCLAPEZ

Décision déférée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de TOULON en date du 09 Avril 2018 enregistré au répertoire général sous le n° 14/06046.

APPELANTES

SA ALLIANZ

anciennement dénommée AGF

, demeurant [Adresse 7]

représentée par Me Sébastien GUENOT de la SCP SEBASTIEN GUENOT, avocat au barreau de DRAGUIGNAN substituée par Me Sylvie GHIGO, avocat au barreau de MARSEILLE

SAS LA VALETTOISE

, demeurant [Adresse 9]

représentée par Me Sébastien GUENOT de la SCP SEBASTIEN GUENOT, avocat au barreau de DRAGUIGNAN substituée par Me Sylvie GHIGO, avocat au barreau de MARSEILLE

INTIMEES

Société POURRIERE

, demeurant [Adresse 12]

représentée par Me Layla TEBIEL de la SCP CABINET BUVAT-TEBIEL, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

SA MAAF ASSURANCES

, demeurant [Adresse 8]

représentée par Me Layla TEBIEL de la SCP CABINET BUVAT-TEBIEL, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

SARL ATELIER PROVENCAL ETUDE CONSTRUCTION INGENIERIE - APREC -

, demeurant [Adresse 5]

représentée par Me Joseph MAGNAN de la SCP PAUL ET JOSEPH MAGNAN, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE
substituée par Me Anaïs KORSIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

SARL BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES DES EQUIPEMENTS DU BATI MENT [J] FRANCOIS - BTB -

, demeurant [Adresse 2]

représentée par Me Joseph MAGNAN de la SCP PAUL ET JOSEPH MAGNAN, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE
substituée par Me Anaïs KORSIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LES JARDINS DE MARIE

représenté par son Syndic en exercice, la S.A.S FONCIA PAYS D'AIX

, demeurant [Adresse 4]

représentée par Me Agnès ERMENEUX de la SCP SCP ERMENEUX - CAUCHI & ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE et ayant pour avocat plaidant Me Guy ALIAS, avocat au barreau de MARSEILLE

SARL TECTO ARCHITECTURES

, demeurant [Adresse 10]

représentée par Me Joseph MAGNAN de la SCP PAUL ET JOSEPH MAGNAN, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE substituée par Me Anaïs KORSIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE et ayant pour avocat plaidant Me Gérard MINO, avocat au barreau de TOULON

SA ALBINGIA

, demeurant [Adresse 1]

représentée par Me Charles TOLLINCHI de la SCP CHARLES TOLLINCHI - CORINNE PERRET-VIGNERON, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE et ayant pour avocat plaidant Me Samia DIDI MOULAI de la SELAS CHETIVAUX-SIMON Société d'Avocats, avocat au barreau de PARIS

Société MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS - MAF -

, demeurant [Adresse 3]

représentée par Me Joseph MAGNAN de la SCP PAUL ET JOSEPH MAGNAN, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE substituée par Me Anaïs KORSIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, Me Gérard MINO, avocat au barreau de TOULON

SAS PROVENCE TOITURE,

représenté par son Me [T] [L], liquidateur à la liquidation judiciaire

, demeurant [Adresse 13]

défaillante

SA SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS

, demeurant [Adresse 6]

représentée par Me Pierre ESCLAPEZ de l'AARPI ESCLAPEZ-SINELLE-PILLIARD, avocat au barreau de TOULON

--*-*-*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 10 Octobre 2023 en audience publique devant la cour composée de :

Madame Inès BONAFOS, Présidente

Mme Véronique MÖLLER, Conseillère

M. Adrian CANDAU, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Monsieur Achille TAMPREAU.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 14 Décembre 2023.

ARRÊT

Exposé du litige

FAITS ET PROCÉDURE

La SCICV L'EBENE a fait édifier une construction de 48 logements collectifs en deux bâtiments A et B sur la commune de [Localité 11], lesquels ont été commercialisés dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement.

Un contrat d'assurance dommage ouvrage a été souscrit le 22 mars 2005 par la SCICV l'EBENE en sa qualité de maître de l'ouvrage, auprès de la compagnie ALBINGIA.

La SARL TECTO ARCHITECTURES, titulaire de la maitrise d''uvre, était assurée auprès de la MAF.

La société LA VALETOISE, titulaire du lot gros 'uvre, était assurée auprès de la compagnie AGF, aux droits de laquelle vient aujourd'hui la Compagnie ALLIANZ.

La société POURRIERE chargée du lot électricité et la société RENE SIMEON chargée du lot peinture étaient assurées auprès de la MAAF. (Dessaisissement)

La Société Provence toiture, titulaire du lot « serrurerie charpente métallique », était assurée auprès de la compagnie SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS.

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LES JARDINS DE MARIE constitué suite à la commercialisation du programme immobilier, se plaignant de l'apparition de désordres affectant les parties communes, a adressé une déclaration de sinistre à la Compagnie ALBINGIA.

Par courrier du 17 avril 2008, la Compagnie ALBINGIA a refusé sa garantie au motif principal qu'aucun procès-verbal de réception n'a été signé entre le maître d'ouvrage et l'ensemble des entreprises et que les convocations aux opérations de réception adressées aux entreprises n'étaient pas justifiées.

Par ordonnance de référé du 16 septembre 2008, rendue sur saisine du syndicat des copropriétaires, monsieur [F] a été désigné en qualité d'expert judiciaire au contradictoire de la SCICV l'EBENE promoteur, la SA ALBINGIA assureur dommage ouvrage et la SARL TECTO, maître d''uvre.

Par actes délivrés les 17 et 22 octobre 2008, la compagnie ALBINGIA, assureur « dommages ouvrages » a assigné divers constructeurs et assureurs afin de préserver son recours subrogatoire.

L'expert judiciaire a déposé son rapport définitif le 30 avril 2012.

Par acte des 06, 08, 14 août et 20, 26, 27 août, 7 novembre 2014 le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LES JARDINS DE MARIE a fait assigner la SA ALBINGIA, Me [M] [G], mandataire judiciaire en sa qualité de liquidateur de la société SIMEON PEINTURES, la MAAF es qualité d'assureur de la société RENE SIMEON PEINTURE, Maître [A] [K], mandataire judiciaire, en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société la SAS LA VALETOISE, la compagnie AGF es qualité d'assureur de la société LA VALETOISE, Provence Toiture et la compagnie SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS.

Par ordonnance du 18 octobre 2016, les instances ont été jointes.

Par jugement en date du 9 avril 2018, le Tribunal de grande instance TOULON a :

- ORDONNE la révocation de l'ordonnance de clôture

- PRONONCE la clôture de la procédure au 15 janvier 2018

- DIT que les demandes formulées à l'encontre de la SCP BR associés sont irrecevables

- DIT que les dispositions issues des articles L114-1 et L 114-2 du Code des assurances sont inopposables au syndicat des copropriétaires de la résidence les jardins de Marie

- DIT que l'action du syndicat des copropriétaires de la résidence les jardins de Marie est recevable

- CONSTATE que la réception tacite de l'ouvrage est intervenue le 19 octobre 2006 pour le bâtiment A CONSTATE que la réception tacite de l'ouvrage est intervenue le 30 novembre 2006 pour le bâtiment B

- FIXE le montant des désordres de nature décennale à la somme de 53.900 euros TTC

- FIXE le montant des honoraires de la maîtrise d''uvre à la somme de 7114.80 euros

- FIXE le montant des honoraires du bureau d'étude à la somme de 6.000 euros

- FIXE le montant du préjudice au titre des dommages immatériels à la somme de 10.000 euros

- CONDAMNE la société ALBINGIA au paiement de ces sommes, soit la somme totale de 77014.80 euros TTC

- DIT que la compagnie ALBINGIA pourra déduire des dommages immatériels le montant de la franchise contractuelle

- CONDAMNE in solidum la Compagnie d'assurance ALLIANZ, anciennement dénommée AG, la Société Provence toiture et SWISSLIFE ASSURANCE DE BIENS à payer à la compagnie ALBINGIA la somme de 53900 euros au titre des désordres de nature décennale, une fois justifié par cette dernière le paiement de ladite somme au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier les jardins de Marie

- CONDAMNE in solidum la Compagnie d'assurance ALLIANZ, anciennement dénommée AG, la Société Provence toiture et SWISSLIFE ASSURANCE DEBIENS à payer à la compagnie ALBINGIA la somme de 23114.80 euros au titre des honoraires de maîtrise d''uvre, du bureau d'étude technique et des dommages immatériels, une fois justifié par cette dernière le paiement de ladite somme au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier les jardins de Marie

- DIT que dans les rapports entre les coobligés sur la somme de 53900 euros, la compagnie d'assurance ALLIANZ anciennement dénommée AGF devra garantir la société Provence Toiture et à SWISSLIFE ASSURANCE DE BIENS jusqu'à 51800 euros tandis que la société Provence Toiture et SWISSLIFE ASSURANCE DE BIENS devront garantir la compagnie d'assurance ALLIANZ anciennement dénommée AGF à hauteur de 2100 euros.

- DIT que dans les rapports entre coobligés, sur les honoraires de maîtrise d''uvre, du bureau d'étude technique et les dommages immatériels, les parties déclarées responsables et leurs assureurs respectifs, dans les limites contractuelles des polices souscrites, seront garanties des condamnations prononcées à leur encontre dans les limites suivantes :

. Compagnie d'assurance ALLIANZ, anciennement dénommée AG : 95 %

. Société Provence toiture et SWISSLIFE ASSURANCE DE BIENS : 5 %

- DIT que SWISSLIFE ASSURANCE DE BIENS devra garantir sa garantie la société PROVENCE TOITURE des condamnations prononcées à son encontre en ce compris les frais irrépétibles et les dépens

- CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LES JARDINS DE MARIE à payer une indemnité de 2000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile à :

. la SARL TECTO ARCHITECTURE, la société atelier provençal étude construction ingénierie dite APREC ingénierie, la SARL bureau d'études Philippe François dite BTP et la mutuelle des architectes français

. la société POURRIERE, la société RENE SIMEON et la MAAF assurances

- DEBOUTE les parties de leurs autres demandes plus amples ou contraires

- CONDAMNE in solidum la Compagnie d'assurance ALLIANZ, anciennement dénommée AG, la Société Provence toiture et SWISSLIFE ASSURANCE DE BIENS aux dépens exposés par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier les jardins de Marie et la compagnie ALBINGIA.

- DIT que les frais d'expertise judiciaire seront partagés à parts égales entre d'une part la Compagnie d'assurance ALLIANZ, anciennement dénommée AG, d'autre part la Société Provence toiture et SWISSLIFE ASSURANCE DE BIENS et enfin le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LES JARDINS DE MARIE.

- CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier les jardins de Marie aux dépens exposés par les autres parties

- AUTORISE la distraction des dépens au profit des avocats qui en ont fait la demande selon les formes prévues à l'article 699 du Code de procédure civile

Par déclaration d'appel enregistrée au greffe le 28 mai 2018, la SA ALLIANZ a interjeté appel de ce jugement en ce qu'il a :

- Retenu l'existence d'une réception tacite pour entrer en voie de condamnation à l'encontre de la compagnie ALLIANZ

- La condamner in solidum à relever et garantir la compagnie ALBINGIA au paiement de la somme de :

. 53.900 euros au titre des travaux de nature décennale,

. 23.114,80 euros au titre des honoraires de maîtrise d''uvre du Bureau d'Etudes Techniques et des dommages immatériels.

La SA ALLIANZ entend également obtenir subsidiairement une réformation du partage de responsabilité retenu, dès lors que le premier juge a totalement exonéré les architectes pourtant investis d'une mission complète de maîtrise d''uvre. La décision sera également reformée en ses dispositions relatives aux frais irrépétibles et dépens.

Par ordonnance en date du 25 septembre 2018, le conseiller de la mise en état a constaté suite au désistement partiel des appelantes, le dessaisissement partiel de la cour concernant Me [M] [G] Es qualité de liquidateur de la société SIMEON PEINTURE, Me [A] [K], la Société POURRIERE, la Société RENE SIMEON, la Société LLOYD'S DE LONDRES, la Société SMABTP, la Société SAGENA, la SA MAAF ASSURANCES et dit que l'instance se poursuit entre les autres parties.

Par conclusions du 29 août 2023 la compagnie d'assurance ALLIANZ, anciennement dénommée AGF et La SAS LA VALETTOISE sollicitent voir :

Réformer le Jugement rendu le 9 avril 2018 en ce qu'il a retenu l'existence d'une réception tacite des travaux et en ce qu'il a mis hors de cause la société TECTO ARCHITECTURES.

Statuer à nouveau,

- JUGER que les conditions d'application de la garantie décennale ne sont pas réunies dès lors que les PV de réception signés produits aux débats en cause d'appel l'ont été postérieurement à l'expertise judiciaire et ne démontrent pas la présence des entreprises ni leur convocation , que la preuve d'une réception tacite n'est pas apportée et ,subsidiairement ,qu'en tout état de cause les désordres dont il est poursuivi la réparation étaient apparents pour avoir été dénoncés à une époque contemporaine à l'établissement des procès-verbaux de réception lesquels n'ont pas été signés par le maître de l'ouvrage..

- JUGER que la garantie décennale n'avait donc pas vocation à s'appliquer.

En conséquence, DEBOUTER la compagnie ALBINGIA ainsi que le Syndicat des Copropriétaires LES JARDINS DE MARIE de leurs demandes tendant à la condamnation de la compagnie d'assurance ALLIANZ.

Subsidiairement, JUGER que la société TECTO ARCHITECTURES encourt une part de responsabilité, au titre de la direction des travaux.

En conséquence, CONDAMNER in solidum la société TECTO ARCHITECTURES et la MAF à relever et garantir la compagnie ALLIANZ de toute condamnation.

- REFORMER le Jugement en ce que le Tribunal est entré en voie de condamnation au titre des immatériels.

- DIRE et JUGER qu'il n'existe pas de préjudice.

Subsidiairement,

- AUTORISER en tout état de cause de ce chef, la compagnie ALLIANZ à opposer le montant de sa franchise contractuelle, ainsi que ses plafonds de garantie.

- CONDAMNER tout succombant au paiement d'une somme de 4.000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile et le CONDAMNER aux entiers dépens.

Elle expose que son assurée la société LA VALETTOISE est intervenue au titre du lot « Gros 'uvre », qu'en première instance elle a été condamnée en qualité d'assureur de la responsabilité civile décennale à garantir la compagnie ALBINGIA (dommage ouvrage) à hauteur de 95% de ses condamnations au titre des désordres de nature décennale, des honoraires de maîtrise d''uvre et du bureau d'étude technique, et des dommages immatériels alors que :

- aucune réception des travaux n'est intervenue , que contrairement à ce qu'a jugé le Tribunal, aucun des procès-verbaux du 19 octobre et 30 novembre 2006 n'a été signés par un représentant de la maîtrise d'ouvrage , que la signature du maître d'ouvrage a été apposée postérieurement à l'engagement de la procédure judiciaire afin de tenter de faire basculer le litige dans le champ d'application des garanties obligatoires , qu'au surplus aucun de ces procès-verbaux ne démontre que les entreprises, dont la société VALETTOISE, avaient été convoquées pour les opérations de réception. Les PV produits ne sont ni revêtus du cachet ni contresignés par les entreprises, qu'une réception tacite des travaux est également à exclure, le maître d'ouvrage ayant refusé de signer le PV de réception et de payer le solde du prix, rendant équivoque sa volonté de recevoir les travaux.

-les désordres étaient apparents au moment de la réception.

A tire subsidiaire, la compagnie ALLIANZ soutient que le Tribunal a, à tort également, mis hors de cause le Cabinet TECTO ARCHITECTURES dans le cadre de son action récursoire. En effet le Cabinet TECTO ARCHITECTURES était investi d'une mission de maîtrise d''uvre complète. Au titre de la direction des travaux, il encourt une part de responsabilité dans l'hypothèse où la Cour viendrait à confirmer la responsabilité de la société LA VALETTOISE.

Par conclusions du 4 mars 2019 la SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS en qualité d'assureur garantie décennale de la société PROVENCE TOITURE sollicite voir :

Vu les articles 1792 et suivants du code civil,

-INFIRMER le jugement du Tribunal de Grande Instance de Toulon du 9 avril 2018, en ce qu'il constate que la réception tacite de l'ouvrage pour le bâtiment A est intervenue le 19 octobre 2006 et celle pour le bâtiment B le 30 novembre 2006.

EN CONSEQUENCE,

-INFIRMER le jugement du Tribunal de Grande Instance de Toulon du 9 avril 2018, en ce qu'il fixe le montant des désordres de nature décennale à la somme de 53.900 € TTC et condamne in solidum notamment ALLIANZ et SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS à payer à ALBINGIA la somme de 53.900 € au titre des désordres de nature décennale et celle de 23.114,80 € au titre des honoraires de maîtrise d''uvre, du bureau d'étude technique et des dommages immatériels , dit que SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS devra garantir PROVENCE TOITURE des condamnations prononcées à son encontre en ce compris les frais irrépétibles et les dépens ,condamne notamment SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS aux dépens exposés par le syndicat des copropriétaires et ALBINGIA, dit que les frais d'expertise judiciaire seront partagés à parts égales entre différentes parties et notamment SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS.

STATUANT A NOUVEAU,

- DIRE ET JUGER qu'aucune réception de travaux contradictoire à l'encontre de PROVENCE TOITURE n'est intervenue.

EN CONSEQUENCE,

- METTRE purement et simplement hors de cause la compagnie d'assurances SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS.

- REJETER toutes demandes formées à l'encontre de la compagnie d'assurances SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS.

SUBSIDIAIREMENT,

- CONFIRMER le jugement du Tribunal de Grande Instance de Toulon du 9 avril 2018, en ce qu'il juge que les coulures en façade constituent des dommages esthétiques et que le dysfonctionnement du portillon d'entrée constitue un dommage apparent à la réception.

EN CONSEQUENCE,

- METTRE hors de cause la compagnie d'assurances SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS pour ces deux postes de préjudice.

- REJETER toutes demandes formées à l'encontre de la compagnie d'assurances SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS au titre de ces deux postes de préjudice

- CONFIRMER le jugement du Tribunal de Grande Instance de Toulon du 9 avril 2018, en ce qu'il juge SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS bien fondée à opposer à son assurée, PROVENCE TOITURE, les conditions et limites de son contrat d'assurances.

- METTRE les dépens de première instance, exposés par SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS, à la charge du syndicat des copropriétaires.

- CONDAMNER tout succombant au paiement de la somme de 2.000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens d'appel, distraits au profit de Maître Pierre ESCLAPEZ, Avocat, sur son offre de droits.

Elle fait valoir qu'en sa qualité d'assureur garantie décennale de la société PROVENCE TOITURE titulaire du lot serrurerie charpente métallique, elle a été condamnée à relever et garantir l'assureur dommage ouvrage ALLIANZ à hauteur de 5% de ses condamnations.

Elle sollicite d'une part la réformation du jugement en ce qu'il constate une réception de l'ouvrage. Les procès-verbaux de réception n'ont été signés que par le maître d''uvre et non par les entreprises concernées, alors que la réception doit obligatoirement être établie contradictoirement à l'encontre de l'entrepreneur auquel elle est opposée. Par ailleurs le montant du marché de travaux de l'entreprise PROVENCE TOITURE n'a jamais été soldé.

Il s'ensuit que la garantie de la compagnie d'assurances SWISSLIFE, ne couvre pas les désordres apparus avant réception à l'exception de l'effondrement ou de la menace grave et imminente des éléments constitutifs de l'ouvrage, et qu'elle doit dès lors être mise hors de cause.

Elle sollicite d'autre part la confirmation du jugement en ce qu'il a débouté le syndicat de ses demandes d'indemnisation relatives aux coulures en façades et au dysfonctionnement du portillon d'entrée, qui constituent des désordres

esthétiques apparents imputables à l'entreprise PROVENCE TOITURE mais n'entrant pas dans le champ de la garantie décennale de la compagnie d'assurances SWISSLIFE.

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse d'une confirmation des dispositions du jugement relatif à une réception tacite de l'ouvrage, et à la condamnation in solidum de PROVENCE TOITURE et SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS, la concluante oppose à son assurée les conditions et limites du contrat et notamment les clauses de franchise et de plafond.

Par conclusions du 2 novembre 2018, le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LES JARDINS DE MARIE sollicite voir :

Vu l'article 1792 et suivants du code civil,

Vu l'article 1382 du code civil,

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

SUR L'APPEL PRINCIPAL DE LA COMPAGNIE ALLIANZ

SUR L'APPEL INCIDENT DE LA COMPAGNIE ALBINGIA ET DE LA COMPAGNE SWISSLIFE

- CONFIRMER le jugement en ce qu'il a :

Dit que les dispositions issues des articles LI 14-1 et L 114-2 du code des assurances sont inopposables au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Jardins de Marie

Dit que l'action du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Jardins de Marie est recevable.

Constaté que la réception tacite de l'ouvrage est intervenue le 19 octobre 2006 pour le bâtiment A

Constaté que la réception tacite de l'ouvrage est intervenue le 30 novembre 2006 pour le bâtiment B

Fixé le montant des désordres de nature décennale à la somme de 53 900 € TTC.

Fixé le montant des honoraires de maîtrise d''uvre à la somme de 7 114,80 € TTC

Fixé le montant des honoraires du bureau d'étude à la somme de 6 000 €.

Fixé le montant des préjudices au titre des dommages immatériels à la somme de 10000€ TTC

Condamné la compagnie ALBINGIA au paiement de la somme de 77 014,80 € TTC

Condamné in solidum, la compagnie d'assurance ALLIANZ, anciennement AG, la société PROVENCE TOITURE et SWISSLIFE ASSURANCE DE BIENS, aux dépens exposés par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Les Jardins de Marie et la compagnie ALBINGIA

SUR L'APPEL INCIDENT DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- REFORMER le jugement en ce qu'il a condamné le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « Les Jardins de Marie « à payer à la SARL TECTO, à la société APREC ingénierie, à la SARL Etudes Philippe François et la Mutuelle des

Architectes Français MAF ASSURANCE, la somme de 2 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

- REFORMER le jugement entrepris en ce mis à la charge du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « Les Jardins de Marie », une partie des frais d'expertise.

Y ajoutant,

- CONDAMNER in solidum, la compagnie ALBINGIA, la compagnie ALLIANZ, la société PROVENCE TOITURE, la compagnie SWISSLIFE ASSURANCE DE BIENS, la société TECTO ARCHITECTURE, la MAF à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LES JARDINS DE MARIE la somme de 6 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, les entiers dépens et les frais d'expertise.

- DEBOUTER les parties l'ensemble de leurs moyens, fins et prétentions dirigées à l'encontre du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « Les Jardins de Marie ».

- CONDAMNER tout succombant aux entiers dépens distraits au profit de Me Agnès ERMENEUX, avocat postulant.

Le Syndicat des copropriétaires sollicite la confirmation partielle du jugement de première instance.

D'une part en ce qu'il a constaté la réception tacite de l'ouvrage. En effet la volonté du maître de l'ouvrage de réceptionner les travaux s'est manifestée, sans équivoque par l'intervention de la société TECTO, maître d''uvre, laquelle dans le cadre de sa mission, a préparé les opérations de réception en établissant le procès-verbal de réception, lequel a été signé par le maître de l'ouvrage la SCICV L'EBENE. La prise de possession non équivoque de l'ouvrage s'est également manifestée par la livraison et l'emménagement des copropriétaires. Par ailleurs les difficultés financières rencontrées par le promoteur dans le paiement du solde des travaux ne caractérisent pas un refus d'opérer la réception.

D'autre part le jugement devra également être confirmé en ce qu'il a constaté que les désordres relatifs aux infiltrations d'eau en sous-sol, au défaut d'étanchéité du vide sanitaire, et aux chutes importantes de flocage, sont des désordres non apparents lors de la réception et relèvent de la garantie décennale.

Dès lors la condamnation de la société ALBINGIA assureur dommages ouvrages à garantir le coût des travaux de reprise des désordres de nature décennale, les frais d'intervention du maître d''uvre et du bureau d'étude, et l'indemnisation des dommages immatériels subis, sera confirmée.

En revanche le syndicat des copropriétaires sollicite la réformation partielle du jugement en ce qu'il l'a condamné au titre des frais irrépétibles ainsi qu'à supporter une part des frais d'expertise.

Par conclusions du 4 février 2019, la compagnie ALBINGIA en qualité d'assureur dommage ouvrage de la SCI CV L'EBENE sollicite voir :

SUR L'APPEL PRINCIPAL DE LA COMPAGNIE ALLIANZ

Vu la police "Dommages Ouvrage" no 05.02077,

Vu les articles L. 121-12 et L.242-1 du Code des assurances,

Vu l'article 1792 du Code civil,

Vu le justificatif de règlement des sommes mises à la charge de la compagnie ALBINGIA,

- JUGER que la garantie obligatoire de la police "Dommages Ouvrage" délivrée par la compagnie ALBINGIA ne peut être mobilisée qu'en présence de dommages de nature techniquement décennale au sens de l'article 1792 du Code civil',

- JUGER que la garantie obligatoire de la police "Dommages Ouvrage" délivrée par la compagnie ALBINGIA ne peut être mobilisée, en fonction de la date de survenance des dommages, que si les conditions visées à l'alinéa 8 de l'article L.242-1 du Code des assurances sont réunies;

- SI LA COUR CONFIRME LE JUGEMENT EN CE QU'IL A RETENU L'EXISTENCE D'UNE RECEPTION TACITE ET LA SURVENANCE DE DOMMAGES DE NATURE TECHNIQUEMENT DECENNALE, CONDAMNER in solidum la société TECTO ARCHITECTURE, la MAF, la société LA VALETTOISE, la compagnie ALLIANZ, la société PROVENCE TOITURE et la compagnie SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS à relever et garantir indemne la compagnie ALBINGIA de l'ensemble des sommes mises à sa charge en principal, intérêts, frais et capitalisation dans les termes de l'article 1343-2 du Code civil',

- SI LA COUR INFIRME LE JUGEMENT EN CE QU'IL A RETENU L'EXISTENCE D'UNE RECEPTION TACITE ET JUGE QUE LES DOMMAGES SONT SURVENUS AVANT LA RECEPTION, CONDAMNER le syndicat des copropriétaires de la résidence JARDINS DE MARIE à restituer à la compagnie ALBINGIA les sommes versées en exécution du jugement du 9 avril 2018,

SUR L'APPEL INCIDENT DE LA COMPAGNIE ALBINGIA

Vu la police "Dommages Ouvrage" n o 05.02077 délivrée par la compagnie ALBINGIA,

- JUGER que le risque couvert par la compagnie ALBINGIA au titre de la garantie facultative des dommages immatériels n'est pas réalisé en l'absence de démonstration par le syndicat des copropriétaires de la résidence JARDINS DE MARIE de l'existence d'un préjudice pécuniaire;

- A TITRE TOUT A FAIT SUBSIDIAIRE, DIRE que la mobilisation de la garantie facultative des dommages immatériels ne peut se faire que sous déduction de la franchise de 8.000 €, opposable à tous.

SUR L'APPEL INCIDENT DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Vu l'ordonnance du juge de la mise en état du 8 octobre 2013,

- JUGER que la compagnie ALBINGIA s'est désistée de toute instance et action contre la société APREC, la société ETUDE [J] FRANCOIS dite BTB, leur assureur commun la MAF et la SMABTP, désistement dont il lui a été donné acte par ordonnance du 8 octobre 2013 sans aucune condamnation sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile;

- JUGER qu'au jour où le tribunal a statué par jugement du 9 avril 2018, les parties précitées n'étaient plus à l'instance;

- JUGER que seul le syndicat des copropriétaires a fait le choix de les intimer,

- JUGER que seul le syndicat des copropriétaires doit être condamné sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile au bénéfice des parties précitées;

- CONFIRMER le jugement du 9 avril 2018 en ce qu'il a partiellement mis à la charge du syndicat des copropriétaires les dépens incluant les frais d'expertise dès lors que les dommages A2 et A29 ne relèvent pas de la présomption de responsabilité de l'article 1792 du Code civil et des garanties obligatoires des article 1.241-1 et L;242-l du Code des assurances;

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

- CONDAMNER in solidum, la société LA VALETTOISE, la compagnie ALLIANZ, la société TECTO ARCHITECTURE, la MAF, la société PROVENCE TOITURE, la compagnie SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS et le syndicat des copropriétaires de la résidence JARDINS DE à verser à la compagnie ALBINGIA la somme de 6.000 € au titre de ses frais irrépétibles ainsi qu'aux entiers dépens dont le montant pourra être recouvré par Maître Charles TOLLINCHI, Avocat au Barreau d'AIX EN PROVENCE.

Elle expose s'agissant de l'appel principal de la compagnie ALLIANZ :

Si l'absence de réception de l'ouvrage et subsidiairement le caractère apparent des dommages sont constatés par la Cour, le syndicat des copropriétaires de la résidence JARDINS DE MARIE devra être condamné à rembourser à la compagnie ALBINGIA les sommes réglées par cette dernière en exécution du jugement querellé.

Par ailleurs si la Cour fait droit à la demande subsidiaire de la société ALLIANZ en retenant la responsabilité de la société TECTO ARCHITECTURE maître d''uvre, celle-ci devra être condamnée in solidum aux côtés de son assureur la MAF, de la société LA VALETTOISE, de la compagnie ALLIANZ, de la société PROVENCE TOITURE et de la compagnie SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS à relever et garantir indemne la compagnie ALBINGIA de l'ensemble des sommes mises à sa charge.

Elle expose s'agissant de l'appel incident de la compagnie ALBINGIA :

La compagnie ALBINGIA sollicite la réformation du jugement en ce qu'il l'a condamné à verser une indemnité au titre du dommage immatériel lié à la privation de la jouissance de l'ascenseur. En effet le préjudice subi par le syndicat des copropriétaires ne relève pas du risque couvert par la compagnie ALBINGIA au titre de la garantie obligatoire de l'article L242-1 du Code des assurances. Concernant la garantie facultative de la compagnie ALBINGIA, elle n'est mobilisable qu'en cas de préjudice pécuniaire. Or en l'espèce le syndicat des copropriétaires de la résidence JARDINS DE MARIE ne justifie pas d'un préjudice pécuniaire impliquant une suppression ou perte de revenus. Le préjudice lié à la privation de la jouissance l'ascenseur ne relève donc pas de la garantie de la compagnie ALBINGIA.

A titre subsidiaire, la concluante rappelle que sa garantie dommages immatériels après réception est assortie d'une franchise de 8000 euros opposable à tous, ce compris la tierce victime.

Elle expose s'agissant de l'appel incident du syndicat des copropriétaires concernant sa condamnation à supporter les dépens et partiellement les frais d'expertise judiciaire, la compagnie ALBINGIA sollicite la confirmation du jugement. S'il devait en être autrement, la compagnie ALBINGIA devra être relevée et garantie indemne des sommes mises à sa charge.

Par conclusions du 25 janvier 2019, la SARL TECTO ARCHITECTURES et la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS sollicitent voir :

Vu les dispositions des articles 1792 et suivants du Code Civil, Vu les dispositions de l'article 1240 (ex 1382) du Code Civil Vu l'article 1792.6 du Code Civil,

- Confirmer le jugement dont appel en toutes ses dispositions.

- Débouter ALLIANZ de ses demandes en ce qu'elles sont dirigées contre TECTO ARCHITECTURES et la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS.

- Dire et juger qu'aucune demande de SWISSLIFE ne saurait prospérer à l'encontre de TECTO ARCHITECTURES et la IWTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS.

- Rejeter en tant que de besoin les demandes d'ALBINGIA ainsi que celles des divers intimés en ce qu'elles sont dirigées contre TECTO ARCHITECTURES et la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS.

- Rejeter l'appel incident du Syndicat des copropriétaires LES JARDINS DE MARIE.

- Condamner ALLIANZ ou tous autres succombant à payer la somme de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel, ceux d'appel distraits au profit de la SCP Paul et Joseph MAGNAN, Avocats, en vertu de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

La SARL ATELIER PROVENCAL ETUDE CONSTRUCTION INGENIERIE et LA SARL BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES DES EQUIPEMENTS DU BATI ont constitué avocat mais n'ont pas conclu.

La SAS PROVENCE TOITURE n'a pas constitué avocat. La déclaration d'appel et les conclusions d'appelant ont été notifiées à son liquidateur judiciaire Maître [L] [T], par acte en date du 8 Août 2018.

La société PROVENCE TOITURE assignée à la personne de son liquidateur maître [T] [L] le 08/08/2018 n'a pas constitué avocat.

L'affaire a été clôturée par ordonnance du conseiller de la mise en état du 11 Septembre 2023 et fixée à l'audience du 10 Octobre 2023.

Motivation

MOTIVATION

A titre liminaire, la cour constate que la décision du juge de première instance jugeant recevable l'action du syndicat des copropriétaires n'est plus contestée, que seuls font litige les désordres retenus au titre de la garantie décennale et les dommages immatériels.

Bien qu'il ne soit produite aucune pièce contractuelle relative aux marchés de travaux et actes de commercialisation des biens immobiliers objet du litige, il n'est pas contesté que la SCICV L'EBENE a fait édifier chemin Féraud, lieudit Mirade sur la commune de [Localité 11] 48 logements dans le cadre de ventes en l'état futurs d'achèvement, que la déclaration d'ouverture de chantier a été enregistrée le 27 janvier 2005, que l'opération de construction inclut deux bâtiments dénommés A et B.

Le 21 février 2008, l'assureur dommages ouvrage, la société ALBINGIA, a été destinataire d'une déclaration de sinistre du syndicat des copropriétaires de la résidence JARDINS DE MARIE portant sur 13 désordres.

Dans ce cadre, un rapport d'expertise en date du 09 avril 2008 de monsieur [N] [H] décrit les lieux indiquant que le bâtiment A est constitué de deux bâtiments A1 et A2 séparés par une entrée commune et que le bâtiment B est constitué des bâtiments B1 et B2 en enfilade.

L'expert désigné par le juge des référés, monsieur [U] [F] a réalisé un rapport en date du 30 avril 2012. Les désordres suivants ont été retenus :

-dégradation évolutive généralisée des peintures des parties communes qualifié de désordre apparent à la réception constituant un inachèvement et résultant de mauvaise exécution (lot peinture -SIMEON) et d'un défaut de surveillance

-coulures en façades des deux bâtiments A et B : désordre esthétique qualifié de vice caché d'exécution ne compromettant pas la solidité ou la destination de l'ouvrage (lot serrurerie- couverture PROVENCE TOITURE)

-infiltrations dans le bâtiment A par la toiture du hall d'entrée qualifié d'inachèvement caché à la réception compromettant la destination de l'ouvrage du fait d'un défaut d'étanchéité et concernant le lot PROVENCE TOITURE

-manque de bague de serrage du bâton de maréchal de la porte d'entrée qualifié d'erreur d'exécution ne portant pas atteinte à la solidité ou à la destination de l'ouvrage imputable à PROVENCE TOITURE

-manque de peinture de finition de la descente au sous-sol qualifié d'inachèvement apparent à la réception et de désordre esthétique ne compromettant ni la solidité ni la destination de l'ouvrage et imputable au lot peinture SIMEON.

-défauts d'étanchéité en sous-sol du bâtiment B, présence d'eau dans parking lors de fortes précipitations, fuite en sous-sol et présence d'eau dans le parking en sous-sol, défaut d'étanchéité du vide sanitaire, qualifié de vice caché à la réception résultant d'une erreur d'exécution et d'un défaut de surveillance, compromettant la destination de l'ouvrage et imputable au lot maçonnerie LA VALETTOISE

-présence d'eau en provenance de la porte du local technique ascenseur du bâtiment B , traces d'humidité sur les murs du SAS sur environ 10 centimètres, dysfonctionnement de l'ascenseur du fait de la présence anormale d'eau à l'intérieur de la cuvette de l'ascenseur incompatible avec le fonctionnement de cet équipement qualifié de vice caché à la réception du fait d'une erreur d'exécution et d'un défaut de surveillance et imputable au lot maçonnerie LA VALETTOISE

-fuites de tuyauteries en sous-sol lors de précipitations qualifié de vice caché à la réception d'éléments d'équipements faisant indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité compromettant partiellement la solidité ou la destination de l'ouvrage et imputable au lot maçonnerie La VALETTOISE.

-absence de peinture sur poteau du porche d'entrée qualifié d'inachèvement apparent à la réception, ne compromettant ni la solidité ni la destination de l'ouvrage et imputable au lot peinture SIMEON.

-absence de fermeture du vide sanitaire qualifié d'inachèvement apparent à la réception, ne compromettant ni la solidité ni la destination de l'ouvrage et imputable au lot maçonnerie LA VALLETOISE.

-chutes de flocage du plancher haut du parking qualifié de vice caché à la réception, d'une erreur d'exécution de nature à entrainer un dysfonctionnement des pompes de relevage

-absence des extincteurs et plans d'évacuation réglementaires qualifié de vice apparent à la réception de nature à mettre en danger les personnes.

-absence de peinture et présence de rouille sur les grilles et portillons qualifié de vice caché lors de la réception constitutif d'une erreur d'exécution ne compromettant ni la solidité ni la destination de l'ouvrage et imputable au lot peinture SIMEON.

-dysfonctionnement du portillon du bâtiment A qualifié d'inachèvement apparent à la réception consécutif à une erreur d'exécution ne compromettant ni la solidité ni la destination de l'ouvrage et imputable au lot serrurerie couverture PROVENCE TOITURE

*Sur la réception des travaux :

La société ALLIANZ, assureur de la SAS LA VALLETOISE et la SAS LA VALETTOISE, la société SWISSLIFE, assureur de la société PROVENCE TOITURE font valoir que les conditions de la garantie décennale ne sont pas réunies en raison de l'absence de réception contradictoire des travaux.

Les appelantes font valoir que les procès-verbaux de réception du 19/10/2006 et du 30/11/2006 communiqués dans le cadre de l'expertise n'étaient pas signés par le maître d'ouvrage alors que ceux communiqués par le syndicat des copropriétaires de la résidence JARDINS DE MARIE sont porteurs de la signature de la SCCV L'EBENE.

La société SWISSLIFE ajoute que le compte des travaux réalisés par son assuré n'a pas été soldé.

La SARL TECTO ARCHITECTURES et son assureur LA MAF se prévalent d'une réception tacite, les pièces de la procédure démontrant que le maître d'ouvrage l'a accepté comme le lui suggéré le maître d''uvre et n'ayant manifesté à aucun moment une opposition.

Le syndicat des copropriétaires de la résidence JARDINS DE MARIE conclut à la confirmation du jugement de première instance retenant une réception tacite.

L'article 1792-6 du code civil dispose que la réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.

Sont versés au dossier de la procédure les procès-verbaux suivants :

Réception avec réserves pour les bâtiments A et B lot n°0 à 7 le 19/10/2006

Réception du bâtiment A et du sous-sol pour les lots 8 à 16 le 19/10/2006

Réception avec réserves des lots 8 à 16 du bâtiment B le 30/11/2006.

L'expert missionné par l'assureur dommages ouvrages se réfère expressément aux dates de réceptions suivantes :

Réception avec réserves pour les bâtiments A et B lot n°0 à 7 le 19/10/2006

Réception du bâtiment A et du sous-sol pour les lots 8 à 16 le 19/10/2006

Réception avec réserves des lots 8 à 16 du bâtiment B le 30/11/2006.

Il ne fait aucune réserve sur l'habitabilité des immeubles édifiés.

Les procès-verbaux litigieux comportent une liste de désordres réservés attestant que les appartements étaient habitables et les parties communes en état d'être mises à disposition des acquéreurs, ce que confirme le procès-verbal de constat d'huissier du 06/04/2007 réalisé 5 mois plus tard puis la déclaration de sinistre en date du 21/02/2008 ;

De plus il n'est pas contesté que les locaux ont été livrés aux acquéreurs traduisant ainsi la volonté du maître d'ouvrage de réceptionner l'ouvrage, la vente ayant pour effet de transférer la garantie décennale.

Ensuite, l'expert missionné dans le cadre de la déclaration de sinistre du syndicat des copropriétaires de la résidence LES JARDINS DE MARIE indique dans son rapport, que le coût total définitif des travaux réalisés est de 3 892 101 euros alors que les travaux de reprise sont évalués par l'expert judiciaire à 78 580€ TTC confirmant ainsi que les désordres ne sont pas de nature à remettre en cause l'habitabilité des immeubles et à justifier un refus de réception au demeurant non établi.

Enfin, l'examen des pièces communiquées dans le cadre des comptes entre les parties établis au cours de l'expertise par un sapiteur monsieur [S], économiste de la construction désigné par l'expert, montre que les locateurs d'ouvrage ont été régulièrement payés par le maître de l'ouvrage et les montants restant dus aux entreprises retenues de garantie incluses et pénalités de retard plafonnées représentent moins de 8% du marché d'un montant de 3 892 101 euros.

En ce qui concerne plus spécialement la SAS LA VALETTOISE, il n'est pas démontré qu'elle soit créancière d'une somme de 121 550,05€ et cette somme ne saurait révéler une réception équivoque des travaux en raison d'un défaut de paiement alors que le montant du marché dont est titulaire l'entreprise est de 1 537 000€.

Les éléments précités établissent que l'ensemble des travaux étaient reçus par le maître d'ouvrage le 16/10/2006 pour le bâtiment A, le 30/11/2006 pour le bâtiment B, ce qui est confirmé par l'expert de l'assureur dommages-ouvrages et l'expert économiste de la construction qui retient la date d'expiration de la retenue de garantie du 30/11/2007.

Ainsi, peu importe que les exemplaires des procès-verbaux de réception communiqués à la société ALLIANZ ne soient pas signés alors que ceux communiqués par le syndicat des copropriétaires de la résidence JARDINS DE MARIE le sont.

La cour confirmera donc le jugement de première instance en ce qu'il retient une réception tacite des ouvrages le 16/10/2006 pour le bâtiment A et le 30/11/2006 pour le bâtiment B.

*Sur la nature des désordres :

La société ALLIANZ et la SAS LA VALETTOISE sollicitent l'infirmation de la décision de première instance en ce qu'elle qualifie de non apparents les désordres A 11 à A17 soit :

-Présence d'eau en provenance du local technique ascenseur B et trace d'humidité sur les murs du SAS sur environ 10 centimètres (A11)

-Dysfonctionnement de l'ascenseur du bâtiment B du fait de la présence d'eau au sol de la machinerie (A12)

-présence d'eau à l'intérieur de la cuvette de l'ascenseur (A13)

-présence de mares d'eau dans le parking des véhicules lors de fortes précipitations (A 14)

-fuites d'eau en sous-sol et présence d'eau dans le parking en sous-sol (A15 et A25)

-nombreuses fuites de tuyauteries en sous-sol lors des précipitations

-défaut d'étanchéité du vide sanitaire

Il en est de même s'agissant des chutes importantes de flocage du plancher haut du parking (désordre A 27)

S'agissant des désordres liés à la présence d'eau, la société ALLIANZ et la SAS LA VALETTOISE se réfèrent spécialement à des courriers du maître d''uvre du 16/11/2006 puis du 07/12/2006 faisant état de présence d'eau dans les sous-sols du bâtiment B et dans le vide sanitaire, à l'inefficacité de mises en demeure adressées aux entreprises.

Le syndicat des copropriétaires de la résidence JARDINS DE MARIE fait valoir que la présence d'eau signalée par le maître d''uvre courant novembre 2006 ne permet pas d'en déduire le caractère apparent du désordre à la date de la réception, que l'expert a retenu que ce désordre s'est révélé postérieurement à la réception, lors d'intempéries.

Concernant les chutes flocage, elles n'étaient pas apparentes à la réception.

La société ALBINGIA dénie sa garantie dans l'hypothèse selon laquelle les désordres sont antérieurs à la réception au visa de l'article L242-1 du code des assurances.

La société SWISSLIFE dénie sa garantie des désordres antérieurs à la réception autre que l'effondrement ou la menace grave et imminente des éléments constitutifs de l'ouvrage.

S'agissant de la présence d'eau en provenance du local technique ascenseur B , de la trace d'humidité sur les murs du SAS sur environ 10 centimètres (A11), du dysfonctionnement de l'ascenseur du bâtiment B du fait de la présence d'eau au sol de la machinerie (A12) et de la présence d'eau à l'intérieur de la cuvette de l'ascenseur (A13) ,l 'expert monsieur [F] indique qu'il s'agit de malfaçons par rapport à la convention des parties et aux règles de l'art imputables à la SAS LA VALETTOISE non apparentes au moment de la réception mais qui se sont manifestées lors d'intempéries qui ont pour conséquence le défaut de fonctionnement de l'ascenseur , élément d'équipement indissociable.

Il note un défaut de drainage et d'évacuation des eaux pouvant s'infiltrer anormalement dans le sous-sol et dans les locaux d'installation des ascenseurs, un écoulement des eaux du vide sanitaire dans le sous-sol.

S'agissant de la présence de mares d'eau dans le parking des véhicules lors de fortes précipitations, des fuites d'eau en sous-sol, de la présence d'eau dans le parking en sous-sol, (A14-A15-A25) elles proviennent d'une mauvaise gestion des récupérations, drainages et évacuations des eaux. L'expert précise que ces désordres sont apparus postérieurement à la réception et compromettent la destination de l'ouvrage en raison de la présence et en quantité anormale d'eau.

S'y ajoute, également lors de précipitations des fuites de tuyauteries (traces d'écoulements d'eau au droit de passages de tuyauteries au plafond du sous-sol -A16).

Ces désordres sont imputables à la SAS LA VALETTOISE titulaire du lot maçonnerie du fait de la technique hypothétique de cuvelage en considération de la surface concernée, de l'insuffisance du système de drainage, des caniveaux (pente et profondeur insuffisantes / interruption par des ouvrages en maçonnerie) et du réceptacle contenant les pompes de relevage (sous dimensionné).

Si la présence d'eau a pu être signalée au maître d''uvre le 16 novembre 2006 par l'entreprise THYSSEN ASCENSEURS et par un client, il convient de distinguer l'origine du désordre de sa manifestation ;

Aucune mise en demeure antérieure à la réception adressée au locateur d'ouvrage visant expressément un désordre constructif n'est versée aux débats.

Dans le courrier précité, le maître d''uvre a simplement sollicité une vérification par l'entreprise, vérification qui n'a pas permis de révéler un dysfonctionnement du système de récupération et d'évacuation des eaux se traduisant par la présence d'eau au sous-sol, dysfonctionnement qui n'a été effectivement mise en évidence que lors des intempéries postérieures à la réception comme le précise l'expert.

Il n'est ainsi pas établi qu'à la date de la réception, le maître de l'ouvrage ait pu appréhender les désordres objet du litige dans leur ampleur et leurs conséquences ;

Par voie de conséquence la Cour confirmera le jugement de première instance en ce qu'il a qualifié ces désordres de non apparents à la réception rendant l'ouvrage impropre à sa destination en raison de la présence anormale d'eau, du dysfonctionnement de l'ascenseur.

Enfin, l'expert a constaté la présence de particules du flocage mis en 'uvre au plafond du sous-sol dans les fosses de récupération des eaux dans lesquelles sont installées les pompes de relevage empêchant le fonctionnement de ces dernières et par voie de conséquence portant atteinte à la bonne évacuation des eaux (désordre A 27) Il qualifie ce désordre de vice caché imputable à la SAS LA VALETTOISE.

Pour se prévaloir de l'apparence du désordre, Allianz produit un courrier du 09/10/2006 par lequel le maître d''uvre indique à la SAS LA VALETTOISE que deux moteurs de pompes de relevage installées dans le sous-sol ont dû être changés pour avoir été endommagés par le pompage d'une eau chargée des produits de flocage mélangés aux fines résiduelles.

Toutefois, rien ne permet d'établir que son caractère structurel était connu dès avant la réception des travaux et qu'il ne résultait pas de la mauvaise gestion du chantier (nettoyage par exemple) alors que l'expert missionné par l'assureur dit ne pas avoir constaté de manque caractéristique de flocage mais des dégradations localisées.

Il y a donc lieu de retenir avec l'expert la qualification de vice caché.

Le jugement de première instance sera également confirmé sur ce point.

*Sur l'obligation de réparation des désordres de la société ALBINGIA, assureur dommages ouvrages :

En application des articles 1792 du code civil et L. 242-1 du code des assurances de ces textes, l'assurance dommages-ouvrage garantit notamment les dommages qui, affectant l'ouvrage dans un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination dans le délai d'épreuve de dix ans courant à compter de la réception. (Cassation 11 mai 2022, n° 21-15.608).

Par voie de conséquence et en considération des éléments retenus précédemment ayant conduit à la qualification de désordres relevant de la garantie décennale des désordres A11 à A17 et A25, il y a lieu de confirmer le jugement de première instance en ce qu'il condamne la société ALBINGIA en qualité d'assureur du maître d'ouvrage à indemniser le syndicat des copropriétaires du coût des travaux de reprise des désordres de nature décennale.

*Sur les recours en garantie de la société ALBINGIA :

Il résulte des articles L121-12 du code des assurances et 334 du code de procédure civile que l'assureur qui a payé l'indemnité d'assurance est subrogé, jusqu'à concurrence de cette indemnité, dans les droits et actions de l'assuré contre les tiers qui, par leur fait, ont causé le dommage ayant donné lieu à la responsabilité de l'assureur ;

L'assureur qui n'a pas indemnisé son assuré ne peut agir par subrogation mais est en droit d'appeler le responsable en garantie s'il est lui-même poursuivi.

Par voie de conséquence la société ALBINGIA est recevable à exercer un recours contre les constructeurs responsables du sinistre et /ou leurs assureurs.

La société ALLIANZ, assureur de la SAS VALETTOISE au titre des désordres de nature décennale, la société SWISSLIFE, assureur de la société PROVENCE TOITURE au titre des désordres de nature décennale ne peuvent dénier leur garantie de ce chef à la société ALBINGIA, assureur dommages ouvrages dès lors que cette société justifie de l'indemnisation du syndicat des copropriétaires LES JARDINS DE MARIE.

*Sur la responsabilité des constructeurs du fait des désordres précités :

L'expert judiciaire indique expressément que les désordres A11 A12 A13 ayant pour conséquence un dysfonctionnement

de l'ascenseur du fait d'une présence d'eau en quantité anormale dans les fosses d'ascenseur a pour origine un défaut d'exécution du lot maçonnerie attribué à la SAS LA VALETTOISE et que la mise en conformité se fera avec la reprise des désordres A 14 - A15-A25, présence et fuites d'eau en sous-sol.

Ces désordres sont également imputables à un défaut d'exécution du lot maçonnerie attribué à la SAS LA VALETTOISE.

Il en est de même des fuites en sous-sol au droit des passages de tuyauteries (désordre A16) et du défaut d'étanchéité du vide sanitaire (désordre A 17)

La reprise de ces désordres de nature décennale suppose celle du système de drainage, de récupération et d'évacuation des eaux de ruissellement infiltrées et la bonne gestion des évacuations des eaux de ruissellement de surface.

L'expert évalue le montant des travaux à réaliser à la somme de 45 000 euros et la durée des travaux à 6 semaines.

En ce qui concerne, la chute de particules de flocage dans les fosses de récupération des eaux dans lesquelles sont installées les pompes de relevage (désordre A27) l'expert indique que ce désordre est imputable à la société VALETTOISE, titulaire du lot maçonnerie.

Il précise que la reprise de ce désordre de nature décennale nécessite un traitement par un fixateur approprié d'un coût évalué à 6800€.

Le jugement de première instance sera confirmé en ce qu'il évalue l'ensemble des travaux de reprise à la somme de 51800 euros.

En revanche il sera réformé en ce qu'il condamne la société SWISSLIFE in solidum avec la société ALLIANZ, à relever et garantir pour partie la société ALBINGIA, dans la mesure où l'expertise ne retient aucune responsabilité du fait de ces désordres de la société PROVENCE TOITURE, assurée de la société SWISSLIFE.

LA SA ALLIANZ sollicite la condamnation de la société TECTO ARCHITECTURES à la relever et garantir en sa qualité de maître d''uvre chargé de la surveillance des travaux dans le cadre d'une mission complète sans aucune précision.

La société TECTO ARCHITECTURES conteste cet appel en garantie qui n'est mis en 'uvre qu'au seul motif que le maître d''uvre avait une mission complète.

L'expert comme la société ALLIANZ mentionne dans la cause des désordres A11 à A15, A17 et A25 une erreur de surveillance sans autre précision, sans caractériser la carence dans la surveillance des travaux et les fautes imputables au maître d''uvre indissociables de celles de l'entrepreneur ayant causé le dommage.

La société ALLIANZ se prévaut d'un défaut de surveillance du maître d''uvre pour l'intégralité des désordres relevant de la garantie décennale, sans spécifier désordre par désordre en quoi il résulte d'un défaut de surveillance alors qu'il convient de rappeler que pour engager la responsabilité du maître d''uvre dans le cadre d'un appel en garantie , l'assureur doit démontrer que la survenance du sinistre est au moins partiellement imputable à une défaillance du maître d''uvre dans l'exécution de sa mission de surveillance qui ne se confond pas avec celle de direction du chantier incombant au locateur d'ouvrage.

Faute de démonstration suffisante d'une défaillance du maître d''uvre dans l'exécution de sa mission de surveillance des travaux, le jugement de première instance ne sera pas infirmé en ce qu'il ne retient pas la responsabilité du maître d''uvre.

Par voie de conséquence, la SA ALLIANZ sera seule condamnée à garantir la société ALBINGIA de l'indemnisation du syndicat des copropriétaires de la résidence LES JARDINS DE MARIE à concurrence de 51800 euros à défaut de preuve du lien de causalité entre les travaux réalisés par la société PROVENCE TOITURE assurée par la société SWISSLIFE et les désordres A11 à A17, A25, A27 et de démonstration de la négligence de l'architecte.

*Sur les autres postes de préjudices :

Le premier juge a condamné in solidum la société ALLIANZ, la société PROVENCE TOITURE et la société SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS à payer à la société ALBINGIA la somme de 23114,80 euros au titre des honoraires de maîtrise d''uvre, du bureau d'étude technique et des dommages immatériels une fois justifié par cette dernière le paiement de ladite somme au syndicat des copropriétaires.

Il attribue la charge définitive de cette condamnation à hauteur de 95% pour ALLIANZ et à hauteur de 5% pour la société PROVENCE TOITURE et son assureur la société SWISSLIFE.

La condamnation au titre des honoraires du maître d''uvre et du BET n'est pas contestée spécifiquement.

En revanche, la société ALBINGIA conteste la somme de 10 000 euros allouée au titre de la réparation du préjudice de jouissance, ce risque n'étant pas couvert par la garantie obligatoire de l'article L242-1 du code des assurances et n'étant pas inclus dans le périmètre de la garantie facultative.

L'assureur ALLIANZ fait valoir que l'expert n'a pas retenu de préjudice de jouissance.

La police d'assurance souscrite le 22/03/2005 par la SCCV L'EBENE auprès de la société ALBINGIA prévoit que la garantie a pour objet la garantie légale soit celle résultant de l'article 1792 du code civil.

Les dommages immatériels et les dommages aux biens mobiliers ne font pas partie de la garantie obligatoire de responsabilité décennale. Ils ne sont pas garantis d'office au titre de la police de responsabilité décennale sauf stipulations particulières en ce sens. (Cassation 05/12/2019 n°18.20181)

La police reprend expressément les limites de la garantie légale dans le paragraphe « travaux non assurés » et dans celui relatif au « montant et à la limite de garantie ».

Elle prévoit en annexe une garantie des dommages immatériels après réception lorsqu'ils sont consécutifs à un dommage matériel garanti au titre de la garantie de l'article 2 des conditions générales soit la garantie décennale.

Le dommage immatériel est expressément défini par le contrat comme tout préjudice pécuniaire résultant de la privation d'un droit de l'interruption d'un service rendu par un immeuble ou de la perte d'un bénéfice à l'exclusion de tout préjudice résultant d'un accident corporel.

Ainsi, le préjudice de jouissance d'un immeuble ou d'un élément d'équipement de l'immeuble n'est pas réparable au titre de cette garantie facultative lorsqu'il n'est pas rapporté la preuve qu'il a pour conséquence une perte financière comme une perte de revenu, des frais de logement temporaire ou autres en lien direct avec le dommage matériel.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires se prévaut d'un préjudice de jouissance résultant de l'impossibilité d'user de l'ascenseur et du danger résultant de la présence d'eau au sol (risque de chute) , préjudice qu'il évalue à 10 000 euros sans plus de précision ou d'élément.

Il en résulte qu'il ne rapporte pas suffisamment la preuve d'un préjudice pécuniaire consécutif à un dommage matériel garanti par la responsabilité décennale.

Dès lors, cette demande doit être rejetée et le jugement de première instance doit être réformé sur ce point.

Par voie de conséquence la demande de l'assureur dommages ouvrages de garantie des constructeurs et de leurs

assureurs de ce chef est sans objet.

*Sur l'appel incident du syndicat des copropriétaires :

Le syndicat des copropriétaires critique la condamnation prononcée à son encontre par le premier juge en application de l'article 700 du code de procédure civile faisant valoir qu'il n'est pas à l'origine de l'intervention forcée de la société TECTO ARCHITECTURE, de la société APREC INGENIERIE, de la SARL ETUDES [J] FRANCOIS, de la MAF et de la SMABTP.

La société ALBINGIA fait valoir qu'elle s'est désistée de toute action contre ces parties le 08/10/2013 et que le syndicat des copropriétaires a fait le choix de les intimer en cause d'appel.

La société ALBINGIA ne conteste pas avoir assigné devant la juridiction de première instance les constructeurs et leurs assureurs.

Il ressort du jugement de première instance que le syndicat des copropriétaires LES JARDINS DE MARIE a également appelé à l'instance la société SIMEON PEINTURES représentée par son liquidateur et la MAAF.

La consultation du dossier électronique de la Cour indique que la déclaration d'appel de la société ALLIANZ désigne en qualité d'intimé la société TECTO ARCHITECTURE, la MAF et de la SMABTP

Le syndicat des copropriétaires LES JARDINS DE MARIE a appelé en cause d'appel la société POURRIERE, la MAAF, la SARL ETUDES [J] FRANCOIS qui ne formulent aucune demande.

Par voie de conséquence, l'équité commande de réformer le jugement de première instance en ce qu'il condamne le syndicat des copropriétaires à payer une somme de 2000€ en application de l'article 700 du code de procédure civile à la société TECTO ARCHITECTURE et la MAF.

Elle commande également de rejeter les demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile formulée par la SA ALBINGIA, la société ALLIANZ, la société PROVENCE TOITURE et la société SWISSLIFE.

Enfin, à l'issue du litige, il paraît équitable de condamner in solidum la SA ALBINGIA, la société ALLIANZ, la société PROVENCE TOITURE et la société SWISSLIFE à payer au titre des frais irrépétibles :

-au syndicat des copropriétaires une somme de 6000 euros, la charge définitive en étant partagée à hauteur de 95% pour la société ALLIANZ en qualité d'assureur de la SAS VALETTOISE et à hauteur de 5% par la société SWISSLIFE en qualité d'assureur de la société PROVENCE TOITURE.

-à la SARL TECTO ARCHITECTURES et à la MAF ensemble la somme de 3000 euros, la charge définitive en étant partagée à hauteur de 95% pour la société ALLIANZ en qualité d'assureur de la SAS VALETTOISE et à hauteur de 5% par la société SWISSLIFE en qualité d'assureur de la société PROVENCE TOITURE.

S'agissant des dépens, le syndicat des copropriétaires LES JARDINS DE MARIE ayant obtenu gain de cause sur l'essentiel de sa demande, sa condamnation à payer une partie des frais d'expertise outre les dépens n'est pas justifiée.

Le jugement sera donc également réformé sur ce point.

La SA ALBINGIA, la société ALLIANZ, la société PROVENCE TOITURE et la société SWISSLIFE seront condamnées aux dépens de première instance et d'appel et au paiement des frais d'expertise, la charge définitive en étant partagée à hauteur de 95% pour la société ALLIANZ en qualité d'assureur de la SAS VALETTOISE et à hauteur de 5% par la société SWISSLIFE en qualité d'assureur de la société PROVENCE TOITURE.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par arrêt réputé contradictoire

-Infirme le jugement du TGI de Toulon en date du 09 avril 2018 en ce qu'il condamne in solidum la société ALLIANZ, la société PROVENCE TOITURE et la société SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS à payer à la société ALBINGIA la somme de 53900 euros au titre des désordres décennales une fois justifié par cette dernière le paiement de ladite somme au syndicat des copropriétaires.

Statuant à nouveau,

Condamne la société ALLIANZ en qualité d'assureur de la SAS LA VALETTOISE à payer à la société ALBINGIA la somme de 51 800 euros au titre des désordres de nature décennale une fois justifié par cette dernière le paiement de ladite somme au syndicat des copropriétaires.

En conséquence,

Dit que la condamnation in solidum de la société ALLIANZ, la société PROVENCE TOITURE et la société SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS à payer à la société ALBINGIA au titre des désordres de nature décennale est limitée à la somme de 2100 euros et confirme que la société PROVENCE TOITURE et la société SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS devront garantir la société ALLIANZ à hauteur de cette somme de 2100 euros, que la société SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS doit sa garantie à la société PROVENCE TOITURE pour le montant de cette somme.

-Infirme le jugement du TGI de Toulon en date du 09 avril 2018 en ce qu'il condamne in solidum la société ALLIANZ, la société PROVENCE TOITURE et la société SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS à payer à la société ALBINGIA la somme de 23114,80 euros au titre des honoraires de maîtrise d''uvre, du bureau d'étude technique et des dommages immatériels une fois justifié par cette dernière le paiement de ladite somme au syndicat des copropriétaires.

Statuant à nouveau,

Déboute le syndicat des copropriétaires de la résidence LES JARDINS DE MARIE de sa demande d'indemnisation du préjudice immatériel de jouissance du bien d'un montant de 10 000 euros dirigée contre la société ALBINGIA.

Dit que les recours en garantie de la société ALBINGIA du chef de cette demande sont sans objet.

En conséquence,

Dit que la condamnation in solidum de la société ALLIANZ, la société PROVENCE TOITURE et la société SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS à payer à la société ALBINGIA des frais annexes à la réparation des désordres est limitée à la somme de 13114,80 euros au titre des honoraires de maîtrise d''uvre, du bureau d'étude technique une fois justifié par cette dernière le paiement de ladite somme au syndicat des copropriétaires et confirme que cette somme sera à la charge définitive d'ALLIANZ à hauteur de 95% et de la société PROVENCE TOITURE et la société SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS à hauteur de 5%.

Infirme le jugement de première instance en ce qu'il condamne le syndicat des copropriétaires LES JARDINS DE MARIE à payer une somme de 2000€ en application de l'article 700 du code de procédure civile à la société TECTO ARCHITECTURE, la MAF.

Condamne in solidum la SA ALBINGIA, la société ALLIANZ, la société PROVENCE TOITURE et la société SWISSLIFE à payer au titre des frais irrépétibles :

-au syndicat des copropriétaires LES JARDINS DE MARIE une somme de 6000 euros, la charge définitive en étant partagée à hauteur de 95% pour la société ALLIANZ en qualité d'assureur de la SAS VALETTOISE et à hauteur de 5% pour la société SWISSLIFE en qualité d'assureur de la société PROVENCE TOITURE.

-à la SARL TECTO ARCHITECTURES et à la MAF ensemble la somme de 3000 euros, la charge définitive en étant partagée à hauteur de 95% pour la société ALLIANZ en qualité d'assureur de la SAS VALETTOISE et à hauteur de 5% par la société SWISSLIFE en qualité d'assureur de la société PROVENCE TOITURE.

Déboute la SA ALBINGIA, la société ALLIANZ, la société PROVENCE TOITURE et la société SWISSLIFE de leurs demandes fondées sur l'article 700 du code de procédure civile.

Infirme le jugement de première instance en ce qu'il dit que les frais d'expertise judiciaire seront partagés à parts égales entre d'une part la société ALLIANZ et d'autre part la société PROVENCE TOITURE et la société SWISSLIFE et enfin le syndicat des copropriétaires LES JARDINS DE MARIE condamne le syndicat des copropriétaires LES JARDINS DE MARIE à payer les dépens exposés par les autres parties.

Statuant à nouveau,

Condamne in solidum la SA ALBINGIA, la société ALLIANZ, la société PROVENCE TOITURE et la société SWISSLIFE aux dépens de première instance et d'appel et au paiement des frais d'expertise, la charge définitive de l'intégralité des dépens et frais d'expertise étant partagée à hauteur de 95% pour la société ALLIANZ en qualité d'assureur de la SAS VALETTOISE et à hauteur de 5% par la société SWISSLIFE en qualité d'assureur de la société PROVENCE TOITURE.

Dit que les dépens seront distraits au bénéfice des avocats qui en ont fait l'avance.

Prononcé par mise à disposition au greffe le 14 Décembre 2023,

Signé par Madame Inès BONAFOS, Présidente et Monsieur Achille TAMPREAU, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le Greffier, La Présidente,