COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE
GREFFE
(Décision Civile)

JUGEMENT : [E] [L] veuve [Y], [S] [Y] c/ S.A.M.C.V. MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS, Etablissement public Administration des Domaines prise en la personne d e son Directeur Départemental desfinancespubliques, S.A. MAAF ASSURANCES, S.C.P. [R] EN QUALITE DE LJ DE [F] [Z], [F] [Z]

MINUTE N° 24/
Du 24 Juillet 2024

2ème Chambre civile
N° RG 18/04488 - N° Portalis DBWR-W-B7C-LZLI

Grosse délivrée à

la SCP ASSUS-JUTTNER -MAGAUD- RABHI- JUTTNER

Me Laurent CINELLI

Me Jenny SAUVAGE-FAKIR

expédition délivrée à

DDFIP

le 24/07/2024

mentions diverses

Par jugement de la 2ème Chambre civile en date du vingt quatre Juillet deux mil vingt quatre

COMPOSITION DU TRIBUNAL

L'audience s'étant tenue à juge rapporteur sans opposition des avocats conformément aux articles 812 & 816 du Code de Procédure Civile, l'affaire a été débattue le 5 février 2024 en audience publique, devant :

Madame MORA, rapporteur
Madame CONTRERES, Faisant fonction de Greffier, présente uniquement aux débats

Le Rapporteur a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré du Tribunal, composé de :

Président : Mélanie MORA
Assesseur : Karine LACOMBE
Assesseur : Françoise BENZAQUEN,

DÉBATS

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu le 28 juin 2024 par mise à disposition au greffe de la juridiction.

PRONONCÉ :

Par mise à disposition au Greffe le 24 Juillet 2024 après prorogation du délibéré signé par Madame MORA, Président et Madame AYADI, Greffier.

NATURE DE LA DÉCISION : réputée contradictoire, en premier ressort, au fond

DEMANDERESSES:

Madame [E] [L] veuve [Y]
[Adresse 12]
[Localité 2]
représentée par Me Jenny SAUVAGE-FAKIR, avocat au barreau de NICE, avocat plaidant

Madame [S] [Y]
[Adresse 12]

[Localité 2]
représentée par Me Jenny SAUVAGE-FAKIR, avocat au barreau de NICE, avocat plaidant

DÉFENDEURS:

S.A.M.C.V. MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS Prise en sa qualité d'assureur de Monsieur [Z], prise en la personne de son représentant légal
[Adresse 6]
[Localité 8]
représentée par Me Laurent CINELLI, avocat au barreau de NICE, avocat plaidant

Administration des Domaines prise en la personne de son Directeur Départemental des finances publiques en qualité de curateur à la succession vacante de Monsieur [M] [F] [Z]
[Adresse 4]
[Localité 1]

S.A. MAAF ASSURANCES, prise en la personne de son représentant légal
[Adresse 11]
[Localité 9]
représentée par Maître Françoise ASSUS-JUTTNER de la SCP ASSUS-JUTTNER -MAGAUD- RABHI- JUTTNER, avocats au barreau de NICE, avocats plaidant

S.C.P. [R], Maître [X] [R], désignée en qualité de liquidateur judiciaire à la liquidation de Feu Monsieur [F] [Z], architecte
[Adresse 7]
[Localité 1]
défaillant

Monsieur [F] [Z] - Architecte -
[Adresse 10]
[Localité 1]/France
représenté par Me Laurent CINELLI, avocat au barreau de NICE, avocat plaidant

EXPOSÉ DU LITIGE

Mme [E] [L] veuve [Y] et Mme [S] [N] née [Y] sont respectivement usufruitière et nue propriétaire d'une propriété située «[Adresse 12] à [Localité 2] sur leur terrain constituant le lot n°32 du Lotissement « [Adresse 12] ››.

Le 24 janvier 2005, les époux [Y] ont conclu un marché de travaux d'un montant de 299 000 € signé avec la SARL EKO CONCEPT, pour faire construire leur villa.

La maîtrise d'œuvre a été confiée à M. [Z], architecte selon devis du 21 janvier 2005.

Deux avenants modificatifs au marché ont été signés le 2 février 2007 entre monsieur [Y] maître de l'ouvrage, la SARL EKO et monsieur [Z] architecte.

La réception des travaux est intervenue selon procès-verbal de réception avec réserves le 8 mars 2007.

Le 6 juin 2010, monsieur [Y] est décédé, laissant pour héritiers madame
[E] [L] veuve [Y] son épouse et madame [S] [Y] épouse [N], respectivement usufruitière et nue-propriétaire du lot n° 32 (parcelle nouvellement cadastrée n° [Cadastre 5], anciennement n°[Cadastre 3]).

La SARL EKO CONCEPT a fait l'objet d'une liquidation judiciaire en date du 21 juin 2013.

Se plaignant de diverses désordres et malfaçons, madame [Y] a, par exploit en date du 30 juin 2015, fait assigner monsieur [Z] et la MAAF recherchée en tant qu'assureur de la SARL EKO CONCEPT devant le juge des référés aux fins de voir ordonner une expertise judiciaire.

Par ordonnance en date du 6 octobre 2015, le juge des référés a fait droit à la mesure d'instruction sollicitée et a désigné Monsieur [B], en qualité d'expert.

L'expert a déposé son rapport le 22 mars 2018.

Par exploit d'huissier en date du 19 septembre 2018, madame [E] [L] veuve [Y] et madame [S] [Y] ont assigné monsieur [M] [F] [Z] et la MAAF ASSURANCES devant le tribunal de céans aux fins de, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au visa des articles 1792 et suivants du code civil, R111-24 à R111-28 du code de la construction et de l'habitation, 1147 du code civil sur la responsabilité contractuelle, L 241-1 du code des assurances, R 131-l à R 131-4 du code de procédure civile, 515 du code de procédure civile, voir :

- JUGER que monsieur [M] [F] [Z], architecte et la société «EKO CONCEPT» dont la responsabilité civile professionnelle est garantie par la SA MAAF ASSURANCES ont, par leurs fautes respectives, concouru aux non façons, malfaçons et aux désordres consécutifs affectant le Pool House et le garage,

- JUGER que ces non façons et malfaçons ont rendu l'immeuble (Pool House et Garage) impropre à sa destination,

- JUGER que la SA MAAF ASSURANCES doit, en vertu du contrat d'assurances multirisques professionnelle de la SARL EKO CONCEPT, constructeur, être condamnée in solidum avec monsieur [M] [F] [Z] architecte,

- CONDAMNER in solidum monsieur [M] [F] [Z] et la SA MAAF ASSURANCES à leur payer la somme de :

78.494,56 euros en principal au titre des travaux soit :

- 6.820 euros TTC correspondant au coût des travaux de remise en état de la toiture terrasse du Pool House de la piscine,

- 68.752,20 euros TTC correspondant au coût des travaux de réfection de l'étanchéité du toit terrasse du garage, à la création d'un drain et à la réfection intérieure,

- 825 euros TTC correspondant à la mise en place des filets de protection du garage pendant les travaux,

- 2097,36 euros TTC correspondant au remboursement de la facture n°217008 du 24/02/2017 de la SARL A CHAUX ET SABLE,

- JUGER que les montants des condamnations seront indexés en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction entre l'indice en vigueur au 10 mars 2018, date du dépôt du rapport d'expertise judiciaire et le dernier indice paru au jour du jugement,

- CONDAMNER in solidum monsieur [M] [F] [Z] et la SA MAAF ASSURANCES à leur payer la somme de 30.000 euros en principal à titre de dommages et intérêts en réparation de leur trouble de jouissance,

- CONDAMNER in solidum monsieur [M] [F] [Z] et la SA MAAF ASSURANCES aux intérêts au taux légal à compter de la présente assignation,

- ASSORTIR toute condamnation d'une astreinte de 200 euros par jour de retard en cas de non paiement à l'expiration d'un délai de quinzaine à compter de la signification du jugement,

- CONDAMNER in solidum monsieur [M] [F] [Z] et la SA MAAF ASSURANCES à payer une indemnité de 4.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- CONDAMNER in solidum monsieur [M] [F] [Z] et la SA MAAF ASSURANCES aux dépens, en ce compris les frais et honoraires de l'expert judiciaire (pour la somme 5297,96 euros).

Par acte d'huissier du 26 février 2019, la compagnie MAAF Assurances a fait délivrer à la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS (MAF) une assignation au fond portant dénonce d'assignation devant le présent tribunal, enregistrée sous le n° de RG 19/1648.

Par ordonnance en date du 3 octobre 2019, les deux affaires ont été jointes.

Par ordonnance en date du 26 juin 2019, le juge de la mise en état a constaté l'interruption de l'instance par suite du décès de monsieur [Z] le 3 janvier 2019, ordonné la réouverture des débats, invité les parties à informer le juge de la mise en état de leurs diligences en vue de reprendre l'instance, par la communication de nouvelles conclusions, d'un acte de notoriété et le cas échéant communication de conclusions de reprise d'instance par les ayants droit de monsieur [Z], invité les demanderesses à régulariser le cas échéant la mise en cause de Maître [R] [X] ès qualités, a sursis à statuer sur la demande d'incident dans l'attente de la communication des réponses sollicitées.

Par conclusions d'incident de reprise d'instance signifiées par RPVA le 15 octobre 2019, madame [E] [L] veuve [Y] et madame [S] [Y] ont saisi le juge de la mise en état aux fins de voir, au visa de l'article 771 du code de procédure civile :

- CONDAMNER la SA MAAF ASSURANCES assureur de la SARL EKO CONCEPT à leur payer une provision de 60.000 euros en réparation des non-façons, malfaçons et désordres consécutifs affectant le Pool House et le garage, situées en parties enterrées de la maison d'habitation dont elles sont respectivement usufruitière et nue propriétaire,

- LA CONDAMNER à leur payer la somme de 2500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- LA CONDAMNER aux dépens de l'incident.

Par ordonnance en date du 8 janvier 2021, le juge de la mise en état a constaté que l'instance était interrompue, a invité les demanderesses à effectuer toutes diligences en vue de reprendre l'instance suite à l'interruption de l'instance consécutive au décès et à la liquidation judiciaire de monsieur [M] [F] [Z], et a réservé l'ensemble des demandes.

Le 25 janvier 2021, madame [E] [L] veuve [Y] et madame [S] [Y] ont fait délivrer à Maître [X] [R] en qualité de liquidateur judiciaire à la liquidation de monsieur [M] [F] [Z] une assignation au fond portant dénonce d'assignation devant le présent tribunal, qui a été enregistrée sous le n° de RG 21/401.

Par ordonnance en date du 3 juin 2021, cette affaire a été jointe à celle enregistrée sous le numéro de RG 18/4488.

Le 10 mars 2021, Madame [E] [L] veuve [Y] et Madame [S] [Y] ont fait délivrer à l'Administration des Domaines prise en la personne de Monsieur le Directeur départemental des Finances publiques des Alpes maritimes désigné curateur à la succession de monsieur [F] [Z] une assignation au fond portant dénonce d'assignation devant le présent tribunal, qui a été enregistrée sous le n° de RG 21/1037;

Par ordonnance en date du 3 juin 2021, cette affaire a été jointe à l'affaire enregistrée sous le numéro de RG 18/4488.

Vu l'ordonnance du juge de la mise en état en date du 15 mars 2022 qui s'est déclaré incompétent pour statuer sur la fin

de non recevoir soulevée par la MAF tirée de la prescription de l'action de la MAAF ASSURANCES à son encontre, a débouté madame [E] [L] veuve [Y] et madame [S] [Y] de leur demande de provision, a débouté madame [E] [L] veuve [Y] et madame [S] [Y], la MAF et la compagnie d'assurances MAAF de leur demande au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, condamné in solidum madame [E] [L] veuve [Y] et madame [S] [Y] aux dépens ;

Vu les conclusions (RPVA 17 octobre 2022 et par huissier le 8 mars 2023) aux termes desquelles madame [E] [L] veuve [Y] et madame [S] [Y] sollicitent, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au visa des articles 1792 et suivants du code civil, des articles R 111-24 à R11 1-28 du code de laconstruction et de l' habitation, de l'article 1147 du code civil et 1231-1 du code civil sur la responsabilité contractuelle, de l 'article 1241-1 du Code des Assurances, des articles R 131-1 à R 131-4 du Code de Procédure Civile, de l'article 515 du Code de Procédure Civile, et en tant que de besoin des articles 514-1 à 514-6 en l'état des régularisations de procédure, de voir :

- JUGER que feu Monsieur [M] [F] [Z], architecte et la Société EKO CONCEPT dont la responsabilité civile professionnelle est garantie par la SA MAAF ASSURANCES (contrat d'assurance multirisque professionnelle) ont par leurs fautes respectives concouru aux non façons, malfaçons et aux désordres consécutifs affectant le Pool House et le garage situé en «parties enterrées ›› de la maison d'habitation de madame [E] [L] veuve [Y], usufruitière, et de madame [S] [N] nue propriétaire située «[Adresse 12]) sur leur terrain constituant le lot n°32 du Lotissement «[Adresse 12] ››

- JUGER que ces non façons et malfaçons ont rendu l'immeuble (Pool House et Garage) impropre à sa destination au sens, notamment, de l'article 1792 du Code Civil et des articles R 111-24 à R 111-28 du Code de la Construction et de l'habitation,

- JUGER que la SA MAAF ASSURANCES doit, en vertu du contrat d'assurances multirisques professionnelle de la SARL EKO CONCEPT (liquidée), constructeur, être condamnée in solidum avec Monsieur le Directeur Départemental de l'Administration des Domaines des Alpes-Maritimes en qualité de curateur à la succession vacante de monsieur [M] [F] [Z], architecte investi d'une mission complète également constructeur,

En conséquence,

- condamner in solidum Monsieur le Directeur Départemental de l'administration des Domaines des Alpes-Maritimes en qualité de curateur à la succession vacante de Monsieur [M] [F] [Z], et la SA MAAF ASSURANCES à leur payer les sommes suivantes :

78.494,56 euros en principal au titre des travaux soit :

- 6.820 euros TTC correspondant au coût des travaux de remise en état de la toiture terrasse du Pool House de la piscine,

- 68.752,20 euros correspondant au coût des travaux de réfection de l'étanchéité du toit terrasse du garage (partie enterrée de la maison), à la création d°un drain et à la réfection intérieure,

- 18 825 euros TTC correspondant à la mise en place des filets de protection du garage pendant les travaux,

- 2097,36 euros TTC correspondant au remboursement de la facture n°217008 du 24/02/2017 de la SARL A CHAUX ET SABLE relative aux sondages ordonnés par l'expert judiciaire,

- JUGER que les condamnations seront indexées en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction entre l'indice en vigueur au 10 mars 2018, date du dépôt du rapport d'expertise judiciaire et le dernier indice paru au jour du jugement sollicité,

- VOIR CONDAMNER in solidum Monsieur le Directeur départemental de l'administration des Domaines des Alpes-Maritimes en qualité de curateur à la succession vacante de monsieur [M] [F] [Z], et la SA MAAF ASSURANCES à leur payer la somme de 30.000 euros en principal à titre de dommages et intérêts en réparation du trouble de jouissance subi

depuis plus d'une dizaine d'années,

- VOIR CONDAMNER in solidum Monsieur le Directeur départemental de l'administration des Domaines des Alpes-Maritimes en qualité de curateur à la succession vacante de monsieur [M] [F] [Z] et la SA MAAF ASSURANCES aux intérêts au taux légal à compter de la présente assignation,

- ASSORTIR toute condamnation d'une astreinte de 200 euros par jour de retard en cas de non paiement à l'expiration d'un délai de quinzaine à compter de la signification du jugement,

- CONDAMNER in solidum Monsieur le Directeur départemental de l'Administration des Domaines des Alpes-Maritimes en qualité de curateur à la succession vacante de monsieur [M] [F] [Z] et la SA MAAF ASSURANCES à une indemnité de 4.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,

- LES VOIR CONDAMNER in solidum aux dépens, en ce compris les frais et honoraires de l'expert judiciaire (pour la somme 5297,96 euros),

- voir donner acte à Monsieur le Directeur départemental de l'Administration des Domaines des Alpes-Maritimes en qualité de curateur à la succession vacante de monsieur [M] [F] [Z] de son rapport à justice sur leurs demandes,

- voir juger bien fondées leurs déclarations de créances à la liquidation judiciaire de feu monsieur [Z] et en conséquence voir fixer au passif de la liquidation judiciaire à leur profit les sommes suivantes, sauf à parfaire :

78.494,56 euros en principal au titre des travaux soit :

- 6.820 euros TTC correspondant au coût des travaux de remise en état de la toiture terrasse du Pool-House de la piscine,

- 68.752,20 euros TTC correspondant au coût des travaux de réfection de l'étanchéité du toit terrasse du garage (partie enterrée de la maison), à la création d”un drain et à la réfection intérieure,

- 825 euros TTC correspondant à la mise en place des filets de protection du garage pendant les travaux,

- 2097,36 euros TTC correspondant au remboursement de la facture n°217008 du 24/02/2017 de la SARL A CHAUX ET SABLE relative aux sondages ordonnés par l'expert judiciaire,

- somme principale indexée en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction entre l'indice en vigueur au 10 mars 2018, date du dépôt du rapport d”expertise judiciaire, et le dernier indice paru au jour du jugement sollicité,

- 30.000 euros de dommages et intérêts en réparation du trouble de jouissance,

- une astreinte de 200 euros par jour de retard en cas de non-paiement à l'expiration d'un délai de quinzaine à compter de la signification du jugement,

- une indemnité de 4000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile et 5297,96 euros TTC au titre des frais d'expertise judiciaire et les autres dépens, sauf à parfaire ;

Vu les conclusions (RPVA 13 octobre 2022 et par commissaire de justice le 17 mars 2023) aux termes desquelles la MAF recherchée en tant qu'assureur de monsieur [T] sollicite au visa des articles 1240 et 2224 du Code Civil, de voir :

- CONSTATER constater que l’instance, éteinte à l’égard de feu monsieur [Z],

- JUGER ce que de droit concernant les demandes formées contre la SCP [R] et l'administration des domaines ;

À titre principal,

- voir juger l'action exercée par la MAAF prescrite ;

À titre subsidiaire,

- voir débouter la compagnie MAAF de l'intégralité de ses demandes, en l'absence de faute et de lien de causalité avec le préjudice subi par la MAAF ;

À titre très subsidiaire, après avoir relevé l'absence de faute de [F] [Z] dans l'exercice de sa mission :

- DÉBOUTER la compagnie MAAF de l'intégralité de ses demandes,

À titre infiniment subsidiaire,

- JUGER que la MAAF devra conserver a minima 90 % des condamnations.
En tout état de cause :

- CONDAMNER la MAAF au paiement de la somme de 2.500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens et la débouter de toutes ses demandes inverses ou plus amples ;

Vu les conclusions (RPVA 6 avril 2023) aux termes desquelles la SA MAAF recherchée en tant qu'assureur de la SARL EKO CONCEPT sollicite au visa des articles 1792 et suivants du Code civil, 1101 et suivants du Code civil,de l'article 1231-1 du Code civil,de l'article 1240 du Code civil,de l'article 2224 du Code civil, de voir :

À titre principal :

Sur les désordres affectant le POOL HOUSE

- JUGER que le désordre est apparu avant la réception en date du 8 mars 2007,

- JUGER que le constat d'huissier du 8 mars 2007 fait état d'un défaut d'alignement horizontal et vertical des tuiles de l'ensemble de la toiture du pool-house,

- JUGER que le rapport d'expertise judiciaire et le constat d'huissier du 8 mars 2007 font manifestement état de réserves concernant le pool-house,

- JUGER que la garantie décennale n'est pas applicable aux vices faisant l'objet de réserves à la réception,

- JUGER que mesdames [Y] ne démontrent pas que le désordre relatif au pool-house porte atteinte à la solidité de l'ouvrage ou rend celui-ci impropre à sa destination,

- JUGER que le rapport d'expertise judiciaire ne se prononce pas sur la solidité ou l'impropriété à destination du pool-house

- JUGER que les articles 1792 et suivants du Code civil n'ont pas vocation à s'appliquer à la présente espèce.

Dès lors,

- JUGER que sa garantie décennale n'est pas mobilisable,

- LA METTRE hors de cause,

- DÉBOUTER mesdames [Y] de leurs demandes ainsi que toutes les autres parties de l'ensemble de leurs demandes, dirigées contre elles,

Sur les désordres affectant le GARAGE

- JUGER que le constat d'huissier du 8 mars 2007 mentionne des réserves concernant le garage et l'étanchéité de sa couverture,

- JUGER que la garantie décennale des constructeurs n'est pas applicable aux vices faisant l'objet de réserves à la réception,
- JUGER que l'expert judiciaire conclut en page 11 que les désordres ne compromettent pas la solidité de l'ouvrage et ne le rendent pas impropre à sa destination,

- JUGER que selon l'expert judiciaire, les désordres allégués dans le garage ne sont pas suffisamment grave pour relever de la garantie décennale des constructeurs,

Dès lors,

- JUGER que la garantie décennale n'est pas mobilisable,

- LA METTRE hors de cause,

- DÉBOUTER mesdames [Y] de leurs demandes ainsi que toutes les autres parties de leurs demandes, dirigées contre elle,

Sur l'absence de toute mobilisation de la garantie Responsabilité civile

- JUGER que sa garantie Responsabilité civile n'a pas vocation à s'appliquer dans la mesure où le désordre ne porte pas préjudice à un tiers au marché de travaux de la SARL EKO CONCEPT mais à ses co-contractantes, si bien que seule la responsabilité contractuelle est susceptible de s'appliquer,

- JUGER qu'elle ne garantit pas la responsabilité contractuelle de la SARL EKO CONCEPT,

- LA METTRE hors de cause,

- DÉBOUTER mesdames [Y] ainsi que toutes les autres parties de leurs demandes dirigées contre elle,

À titre subsidiaire :

-JUGER que le point de départ du délai de prescription quinquennale s'appliquant dans le cadre des recours entre constructeurs et assureurs de constructeurs est l'assignation au fond délivrée à la requête du demandeur,

- JUGER que ce n'est que par exploit en date du 19 septembre 2018 que mesdames [Y] ont assigné au fond Monsieur [Z] et elle afin d'obtenir leur condamnation à réparer le préjudice qu'elles allèguent,

-JUGER que mesdames [Y] n'ont jamais saisi le Tribunal avant cette date du 19 septembre 2018 afin de solliciter à son encontre sa condamnation au versement d'une provision ou d'une indemnité à valoir sur les préjudices qu'elles allèguent,

- JUGER que le 26 février 2019,elle a assigné au fond la MAF afin d'être relevée et garantie des condamnations éventuellement prononcées à son encontre dans le cadre de l'aff aire principale introduite à la requête de Mesdames [Y],

- JUGER que son recours à l'encontre de la MAF est donc intervenu moins de 6 mois après l'assignation au fond de Mesdames [Y],

- JUGER que son recours en sa qualité d'assureur de la société EKO CONCEPT, à l'encontre de la MAF, es qualité d'assureur de Monsieur [Z], a été effectué dans les 5 ans de l'assignation au fond de Mesdames [Y], si bien que son action récursoire est recevable et n'est pas prescrite à son encontre,

- CONDAMNER l'Etablissement public, administration des domaines prise en la personne de son directeur départemental des finances publiques, Monsieur le Trésorier Payeur Général des Alpes Maritimes venant aux droits de Monsieur [Z] et la MAF à la relever et garantir de toutes les condamnations éventuellement prononcées à son encontre,

En tout état de cause,

- JUGER que le préjudice allégué à hauteur de 30.000 € est évalué de manière forfaitaire sans aucun élément permettant au tribunal de pouvoir chiff rer ledit préjudice de jouissance,

- JUGER que le préjudice de jouissance allégué par mesdames [Y] n'est pas établi tant dans son principe que dans son quantum,

- JUGER que le préjudice de jouissance sollicité et invoqué n'est pas couvert par sa police d'assurance dans la mesure où il ne constitue pas un manque à gagner et ne répond donc pas à la définition du préjudice immatériel des Conditions Générales de la MAAF,

- DÉBOUTER Mesdames [Y] de leur demande de préjudice de jouissance,

- JUGER son plafond de garantie et sa franchise opposables à Madame [Y] et à l'Etablissement public, administration des domaines prise en la personne de son directeur départemental des fi nances publiques, Monsieur le Trésorier Payeur Général des Alpes Maritimes, ayant droit de Monsieur [Z] et son assureur la MAF,

- LUI ALLOUER la somme de 2.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et condamner tout succombant aux dépens,

Vu le courrier du 21 décembre 2013 aux termes desquelles monsieur le Directeur départemental des finances publiques en qualité de curateur à la succession vacante de Monsieur [M] [F] [Z], indique s'en rapporter à justice ;

La SCP [R], mandataire liquidateur Maître [X] [R] désignée en qualité de liquidateur Judiciaire à la liquidation de Monsieur [F] [Z], par jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire du tribunal de Grande Instance de Nice du 03 juin 2019 n'a pas constitué avocat.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 9 février 2023 avec effet différé au 5 janvier 2024.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile, il est expressément fait référence aux écritures des parties pour un plus ample exposé des faits, des prétentions et de leurs moyens.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Madame [E] [L] veuve [Y] et madame [S] [N] née [Y] font valoir que la société EKO CONCEPT, dont la responsabilité est garantie par la SA MAAF ASSURANCES et monsieur [Z], ont, par leurs fautes respectives, concouru à la réalisation des

désordres et des préjudices consécutifs.

En ce qui concerne le pool house, elles font valoir que la SA MAAF ASSURANCES a reconnu la responsabilité de son assurée et sa garantie en proposant un chiffrage voisin ce que retient l'expert.

Elles font valoir que le non-respect des règles de l'art qui engage la responsabilité de la société EKO CONCEPT est reconnu par sa compagnie d'assurances MAAF, qu'il engage également la responsabilité de monsieur [Z], architecte investi d'une mission complète comprenant le suivi des travaux et la surveillance du chantier, qu'il aurait dû déceler cette malfaçon facilement lisible.

Elles vont valoir que tous les désordres n'avaient pas été décelés avant la réception des travaux, que le rapport d'expertise judiciaire confirme que les désordres rendent le POOL HOUSE impropre à sa destination, que la MAAF a accepté la prise en charge des désordres relatifs au POOL HOUSE et a formulé une proposition d'indemnisation confirmée à l'expert judiciaire, qu'elle n'a pas honoré cette proposition acceptée et actée par l'expert judiciaire.

En ce qui concerne les défauts d'étanchéité, elles rappellent que l'expert a diagnostiqué l'absence partielle d”étanchéité et la non-conformité de l'étanchéité existante.

Elles soutiennent que l'étanchéité est un élément du gros-oeuvre qui entre dans le champ d'application de la garantie décennale des constructeurs que la SA MAAF ASSURANCES reconnaît devoir, s'agissant de la SARL EKO CONCEPT.

Elles notent que l'expert mentionne dans son rapport qu'il semble que le suivi de l'architecte ait été insuffisant dans ce domaine, qu'il s'agit d'un vice généralisé sur l'existant et une absence d'ouvrage qui n'auraient pas dû échapper à l'architecte dans le cadre d'une bonne exécution de sa mission de surveillance du chantier et de suivi des travaux, qu'il a dès lors engagé sa responsabilité.

Sur l'existence d'une réserve, elles font plaider qu'un d'huissier ne peut être assimilé à un procès verbal de réception de travaux, qu'il n'y a pas eu de réserves mentionnées dans le procès verbal de réception de travaux relatives à l'étanchéité du garage.

Elles font valoir qu'en raison des désordres, elles n'ont pu utiliser normalement le pool house et le garage, que dans le POOL HOUSE les infiltrations d'eaux pluviales interdisent l'entrepôt des matériels de piscine et affaires de bain, qu'à la moindre précipitation, il est impossible de déjeuner ou de s'asseoir autour de la table du POOL HOUSE, que l'installation d'un réfrigérateur pour disposer de boissons fraîches ou d'aliments de restauration rapide est impossible eu égard à la dangerosité liée à la mise en place de matériel électrique.

Elles font valoir que la SA MAAF ASSURANCES a, en cours d'expertise, reconnu devoir sa garantie, proposant une offre indemnitaire dont le paiement aurait permis d"exécuter les travaux et de mettre fin au ce trouble de jouissance.

Elles soutiennent que l'utilisation du garage est aussi compromise, qu'accéder à son véhicule sur un sol recouvert d'eau en cas de fortes précipitations ou seulement glissant est désagréable et dangereux, que rien ne protège le garage dénué de toute étanchéité efficace, qu'il est infesté de salpêtre, que la structure même de l'immeuble est affectée.

Elles font valoir que la responsabilité de la SARL EKO CONCEPT et de monsieur [Z] est établie sur le fondement de la responsabilité des constructeurs et de la garantie décennale dès lors que le pool house est un local insusceptible d'une utilisation conforme et sécurisée à cause des infiltrations d'eau pluviales systématiques et donc impropre à sa destination, dès lors que son sol est détrempé voire inondé en cas de précipitations.

Elles font valoir que la responsabilité de monsieur [Z] et de la SARL EKO est également encourue au titre de l'article 1147 du code civil car ils étaient tenus d'une obligation de résultat.

Sur le caractère apparent du défaut d'étanchéité dans le garage résultant du procès verbal de constat d'huissier du 8 mars 2007, elles font valoir que les réserves ne concernaient qu'une plinthe soline qui ne pouvait laisser présumer l'absence d'étanchéité mise en exergue dans le rapport d'expertise après la réalisation de trois sondages, qu'il en est de même s'agissant du procès verbal de constat d'huissier qui note le 16 janvier 2015 la persistance de l'absence de cette plinthe.

La MAF, recherchée en tant qu'assureur de monsieur [Z], relève qu'aucune demande n'est formée à son encontre.

Elle soutient que les désordres affectant le POOL HOUSE avaient été signalés par monsieur [Z] dans le cadre de ses comptes rendus de chantier, de sorte que le désordre devait être repris par l'entreprise dans le cadre de la levée des réserves, qu'il ne s'agit pas d'un désordre occulte à la réception qui ne relève donc pas de la garantie décennale, que cette position a été confirmée par M. [B] dans le cadre de son rapport.

S'agissant du désordre affectant le garage, elle soutient que le départ de la société EKO CONCEPT du chantier, n'a pas permis de terminer le chantier, que l'étanchéité du dessus du garage n'a pas été réalisée, que le garage ne pouvait que subir des infiltrations qui sont apparues avant la réception du chantier tel que cela résulte du procès verbal de constat d'huissier dressé le 8 mars 2007 à l'occasion de la réception des travaux qui mentionne cette absence d'étanchéité et ce défaut d'ouvrage.

Elle conclut que la responsabilité de monsieur [Z] ne peut être recherchée sur le fondement de la garantie décennale.

Elle précise s'en rapporter concernant les explications de la MAAF sur l'absence de mobilisation des garanties issues du contrat responsabilité civile souscrit par EKO CONCEPT qui ne serait pas mobilisable.

Elle estime être en droit de discuter des demandes présentées par les demanderesses au principal, dans la mesure où la MAAF demande à être relevée et garantie par elle des condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre.

Elle soutient s'agissant du garage qu'il ne s'agit pas d'une réfection puisque l'ouvrage n'a pas été réalisé mais d'une absence d'ouvrage que l'entreprise devait réaliser mais ce qu'elle n'a pas fait, alors que l'expert note que l'étanchéité avait été prévue par l'architecte tant pour le POOL HOUSE que pour le garage, que cette prestation était contractuellement due par l'entreprise EKO CONCEPT dont le devis prévoyait la réalisation de l'étanchéité et du drain.

Elle note que la demande complémentaire en réparation d'un trouble de jouissance, n'a jamais été présentée à l'expert qui n'a pu se prononcer sur cette dernière, que la réalité d'un préjudice de jouissance du garage n'est pas établi ni dans son principe ni dans son quantum.

Elle soutient que l'action récursoire de la MAAF à son encontre est prescrite, qu'elle a été attraite à la procédure engagée par mesdames [Y] par citation de la MAAF en date du 26 février 2019, que cette action introduite contre elle est exercée sur le fondement de la responsabilité quasi délictuelle de l'article 1240 du Code Civil.

Elle fait valoir que la MAAF a été saisie dès 2013 de demandes d'indemnisation et de remise en état des désordres de la part de Mesdames [Y], que les 3 juin et 4 septembre 2013, elles ont formé une demande d'indemnisation auprès de la MAAF, que cette dernière a répondu en septembre 2013 puis en janvier 2014 et par courrier du 30 septembre 2014, que la garantie décennale de son assuré était engagée pour les trois désordres dénoncés.

Elle fait plaider qu'à cette date la MAAF avait parfaitement connaissance à la fois des revendications des dames [Y], de la nature décennale des désordres, qu'elle disposait de tous les éléments permettant d'interrompre les délais et agir dans le délai de 5 ans pour exercer son action récursoire, qu'en la faisant citer pour la première fois l en février 2019, l'action introduite par la MAAF se trouve prescrite.

À titre subsidiaire elle fait valoir que concernant la réfection du pool house, la MAAF avait reconnu la responsabilité de son adhérent et la mobilisation de sa garantie, qu'elle a offert une indemnisation à hauteur de 6.200 € lorsque l'expert

chiffre les travaux de reprise à 6.820 € TTC.

En réponse à la MAAF qui pour justifier de son recours, énonce un suivi de chantier insuffisant ou des manquements de la maîtrise d'œuvre, elle soutient que ces affirmations ne sont pas étayées, que le rapport d'expertise retient la responsabilité de l'entreprise EKO CONCEPT assurée par la MAAF.

Elle fait valoir que monsieur [Z] n'a commis aucune faute, que l'action en garantie exercée par la MAAF ne pourra prospérer dans la mesure où il n'y a aucun lien causal entre le préjudice subi par elle et la faute allégué contre M. [Z].

Elle rappelle que l'architecte a une obligation de moyen, qu'il n'a pas d'obligation de surveillance à la différence de l'entreprise.

La MAAF, recherchée en tant qu'assureur de la ARL EKO, fait valoir garantir la responsabilité civile décennale de la société EKO CONCEPT et la responsabilité civile de la société EKO CONCEPT pour les dommages causés à autrui.

Elle soutient que le rapport d'expertise confirme que le désordre relatif au pool house est apparu avant la réception des travaux en date du 8 mars 2007, que le constat d'huissier dressé lors de la réception de l'ouvrage afin d'y mentionner les réserves fait état d'un défaut d'alignement horizontal et vertical des tuiles de l'ensemble de la toiture du POOL HOUSE, que le constat d'huissier du 16 janvier 2015 relatif au constat de la levée des réserves ou à l'existence de réserves non levées mentionne le pool house comme ayant fait l'objet de réserves.

Elle fait plaider que dès lors les désordres ne relèvent pas de la garantie décennale et que sa garantie n'est pas mobilisable à ce titre.

Elle soutient par ailleurs qu'il n'est pas démontré l'existence d'une impropriété à sa destination ou que la solidité de l'ouvrage soit compromis, l'expert ne se prononçant pas sur ce point
Sur les désordres affectant le garage, elle fait valoir que le constat d'huissier dressé le 8 mars 2007 lors de la réception de l'ouvrage a mentionné des réserves concernant le garage s'agissant d'une absence d'étanchéité, que l'absence d'achèvement de l'étanchéité au-dessus du garage apparaît dans la liste des réserves mentionnées au sein du constat d'huissier du 16 janvier 2015, que sa garantie décennale n'est pas mobilisable.

Elle soutient également que mesdames [Y] ne démontrent pas que le désordre porte atteinte à la solidité de l'ouvrage ou rend celui-ci impropre à sa destination.

S'agissant de la garantie responsabilité civile de la SARL EKO CONCEPT, elle fait valoir que la responsabilité civile au sens du contrat d'assurance ne couvre pas les malfaçons, les inachèvements et les non conformités, qu'une mauvaise exécution à supposer démontrée, ne relève pas d'un aléa.

Elle fait valoir que les préjudices doivent être causés à autrui c'est-à-dire à des tiers, que tel n'est pas le cas de mesdames [Y] co-contractantes.

À titre subsidiaire elle fait valoir être bien fondée à être relevée et garantie de toute condamnation qui pourrait être prononcée àson encontre par l'Etablissement public, administration des domaines prise en la personne de son directeur départemental des finances publiques, Monsieur le Trésorier Payeur Général des Alpes Maritimes, venant aux droits de Monsieur [Z] et par son assureur, la MAF.

S'agissant de la fin de non recevoir invoquée par la MAF tirée de la prescription de son action à son encontre, elle fait valoir ne pas avoir accepté la mobilisation de sa garantie décennale pour les 3 désordres allégués dans le cadre de la présente procédure, que ce n'est que exploit en date du 19 septembre 2018 que Mesdames [Y] l'ont assigné au fond avec Monsieur [Z] afin d'obtenir leur condamnation à réparer le préjudice qu'elles allèguent, qu'elle a le 26 février 2019, a assigné au fond la MAF afi n d'être relevée et garantie des condamnations éventuellement prononcées à son encontre soit moins de 6 mois après l'assignation au fond, que son action n'est pas prescrite.

Elle relève que l'expert mentionne la responsabilité de Monsieur [Z], que si le suivi de travaux avait été correctement réalisé, les désordres ne se seraient pas produit après la réception des travaux dans la mesure où l'intervention du Maître d'œuvre aurait permis une intervention corrective en cours de chantier ou lors de la réception, ce qui n'a pas été le cas et a conduit à la survenance des désordres.

Elle fait valoir l'absence de toute justification du préjudice immatériel invoquant que Mesdames [Y] ne démontrent pas qu'elles ne peuvent pas utiliser le garage à l'usage auquel il est destiné, que durant toute la procédure mesdames [Y] ont pu utiliser le garage pour garer leur véhicule, que la cuisine d'été a pu être utilisée.

Elle fait valoir que le préjudice de jouissance invoqué n'est pas couvert par sa police d'assurance dans la mesure où il ne constitue pas un manque à gagner et ne répond pas à la définition du préjudice immatériel des Conditions Générales. Elle fait valoir être bien fondée à opposer son plafond de garantie et sa franchise opposables à Mesdames [Y], à l'Etablissement public, administration des domaines prise en la personne de son directeur départemental des finances publiques, Monsieur le Trésorier Payeur Général des Alpes Maritimes, ayant droit de Monsieur [Z] et à la MAF, es qualité d'assureur de Monsieur [Z].

Monsieur le Directeur départemental des finances publiques en qualité de curateur à la succession vacante de Monsieur [M] [F] [Z], indique s'agissant d'une procédure sans représentation obligatoire, les dépens éventuellement mis à sa charge ne sauraient comprendre les frais et honoraires d'avocat, que le paiement du passif ne peut l'être qu'à concurrence de l'actif de la succession vacante.

Sur la fin de non recevoir tirée de la prescription de l'action de la MAAF soulevée par la MAF

Aux termes de l'article 122 du code de procédure civile, constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée.

Aux termes de l'article 2224 du code de procédure civile les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Par exploit en date du 30 juin 2015, monsieur [Z] et la MAAF recherchée en tant qu'assureur de la SARL EKO CONCEPT ont été assignés par madame [Y] devant le juge des référés aux fins de voir ordonner une expertise.

L'expert a déposé son rapport le 22 mars 2018.

Par exploit d'huissier en date du 19 septembre 2018, madame [E] [L] veuve [Y] et madame [S] [Y] ont assigné monsieur [F] [Z], la MAAF ASSURANCES devant le tribunal de céans.

Par acte d'huissier du 26 février 2019, la SA MAAF a fait délivrer à la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS (MAF) une assignation au fond portant dénonce d'assignation devant le présent tribunal.

C'est à l'issue du rapport d'expertise soit le 22 mars 2018 que la SA MAAF a eu connaissance des désordres.

La MAF ayant été assignée le 26 février 2019 par la SA MAAF soit mois de six mois après avoir été elle même assignée, l'action de la SA MAAF à son encontre n'est donc pas prescrite.

Par conséquent la fin de non recevoir tirée de la prescription de l'action de la SA MAAFsoulevée par la MAF, sera rejetée.

Sur le fond

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

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

Aux termes de l'article 1147 du code civil dans sa rédaction applicable au présent litige 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, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.

Le rapport d'expertise de monsieur [B] dressé au contradictoire des parties procédant à une analyse objective des données de fait de la cause , à une étude complète et détaillée des questions posées dans ses missions et retenant des conclusions sérieusement motivées par les arguments techniques doit servir sur le plan technique de support à la décision relativement au litige opposant les parties.

L'expert précise qu'il a été décidé au contradictoire de toutes les parties de circonscrire l'expertise aux désordres du pool house piscine, à l'analyse des trois sondages localisés précédemment au contradictoire des parties et concernant de probables défauts d'étanchéité, aux éventuels défauts de structure en plancher haut du garage coté entrée ou les hourdis étaient détruits par les pénétrations d'eau.

Pour le POOL HOUSE de la piscine, l'expert indique qu'il s'agit d'un désordre signalé à la réception des ouvrages en date du 8 mars 2007 et signalés dans l'annexe du procès verbal de réception de travaux au repère 302 et du à une insuffisance de recouvrement, pour lequel l'assureur avait déjà provisionné un montant proche du devis réalisé par une entreprise pour le compte de la demanderesse, qu'un dire de l'avocat de l'assureur le confirme.

Pour les autres désordres, il indique qu'ils sont probablement apparus ultérieurement car les points 113 et 114 de cette même annexe ne mentionnent pas de réserve.

Pour les trois sondages, défauts non signalés à la réception, l'un concerne une paroi verticale enterrée pour laquelle aucune trace ni d'étanchéité ni de drain n'a été retrouvée alors que ces éléments étaient décrits dans le marché de l'entreprise et dessiné sur les plans de l'architecte.

Il précise que les deux autres concernent une paroi horizontale pour chacune desquelles une «étanchéité» a été retrouvée, que toutefois elles ne sont pas conformes au DTU 431 (travail d'étanchéité) ni à un avis technique ni à un cahier des charges.

Il précise qu'elles présentent divers défauts : traversées par des câbles électriques ou réseaux divers, relevés insuffisants, pas de dispositif d'évacuation des eaux.

Il indique qu'en ce qui concerne les hourdis détruits, une protection par filet pour les éventuelles chutes est suffisante.

Il rappelle que les désordres, à l'exception de ceux affectant le POOL HOUSE, sont apparus après la réception des travaux.

Il indique que les désordres ne compromettent pas la solidité des ouvrages, que les hourdis cassés n'ont pas d'incidence sur la stabilité et la résistance des structures, qu'ils servent uniquement de coffrage, qu'il n'y a pas de nécessité de confortement.

Il précise que par contre la chute d'éléments détruits est à craindre, que la meilleure solution consiste à mettre en place des filets de protection, que les dégradations cesseront avec les travaux d'étanchéité à prévoir par ailleurs.

Il indique qu'en ce sens, les désordres évoqués affectent des éléments constitutifs de l'ouvrage ou de ses équipements, qu'ils ne le rendent pas impropre à sa destination mais nécessitent en l'état une attention particulière jusqu'à la mise en place des filets de protection, qu'ils n'affectent pas sa solidité.

Il indique que tous ces défauts incombent entièrement à l'entreprise EKO CONCEPT, qu'il semble toutefois que le suivi de l' architecte ait été insuffisant dans ce domaine.

Il indique que les trois sondages confirment l'absence d'étanchéité ou non conforme de drainage et d'évacuation des eaux d'infiltration ou d'arrosage, que dans les pièces remises pour l'expertise, le point 113 du devis EKO CONCEPT indiquait bien des étanchéités et systèmes de drain.

Il expose que le compte rendu du 19 août 2005 indique que le complexe d'étanchéité sur les murs enterres de la cave, du garage et du local technique sera mis en œuvre suivant les normes DTU en accord avec l'entreprise et le maitre de l'ouvrage (multicouche antiracine,drainage...), que celui du 26 août 2005 rappelle que le remblai déjà mis en place contre les murs de la cave et de l'escalier du sous sol devra être évacué avant mise en œuvre du complexe d'étanchéité, que monsieur [I] confirme que « ces travaux seront réalisés la semaine prochaine », que le 2 septembre le compte rendu répète les mêmes phrases.

Il relève qu'aucun compte rendu n'a été fourni à l'expertise entre le 2 septembre et le 27 décembre 2005.

Il s'interroge sur un possible arrêt du chantier, sur le fait que l'architecte ait interrompu son chantier.

Il indique que le compte rendu du 27 décembre 2005 semble montrer que le chantier a évolué sans la présence de l'architecte sauf en ce qui concerne l'étanchéité des murs enterrés où le terrassement était seulement en cours.

Il indique que le compte rendu suivant fourni pour l'expertise est le 3 mars 2006 soit un écart de plus de deux mois, qu'il y figure un rappel d'étanchéité avec quelques remarques au DTU.

Il précise que dans le cadre d'une mission complète, il y a une phase de conception à propos de laquelle aucun reproche ne peut être fait à l'architecte par rapport au sinistre, que s'agissant de la phase travaux le suivi n'apparaît pas suffisamment constant, que diverses observations sur les travaux réalisés auraient du inciter l'architecte à plus de vigilance à l'égard des travaux d'étanchéité.

Il relève au titre du montant des travaux avancés par la demanderesse s'agissant des sondages réalisés par l'entreprise A CHAUX ET SABLE à la demande de l'expert la somme de 2097, 36 euros TTC au titre des travaux du pool house la somme de 6820 euros TTC, au titre des filets de protection du garage la somme de 825 euros TTC, au titre des frais de réfection de l'étanchéité du lot terrasse garage , de la création d'un drain et de réfection intérieur la somme de 68752,20 euros TTC .

S'agissant des désordres affectant le POOL HOUSE

L'annexe du procès verbal de réception en date du 8 mars 2007 reprend les numéros de rubriques du devis de la société EKO CONCEPT signé par le maître de l'ouvrage le 24 janvier 2005 et mentionne pour chaque rubrique l'existence ou non de réserve.

Les travaux concernant le pool house sont mentionnés sous le numéro 302 du devis.

Sur l'annexe du procès verbal de réception est mentionné à la rubrique 302 au titre des réserves que la couverture a été

réalisée en vieilles tuiles seulement sur le dessous, les tuiles du dessus ne sont pas alignées (alignement horizontal et vertical), cette absence d'alignement est total sur la pente du toit côté Est, avec présence de tuiles cassées.

Compte tenu de ces réserves à la réception et du caractère apparent des désordres, les dispositions de l'article 1792 du code civil ne peuvent trouver à s'appliquer en l'espèce.

Il n'est pas établi que la SARL EKO CONCEPT a procédé aux réparations idoines.

La SARL EKO CONCEPT étant tenue à une obligation de résultat, il est manifeste au regard des malfaçons constatées que sa responsabilité est engagée sur le plan contractuel.

S'agissant de la responsabilité contractuelle de monsieur [Z], il y a lieu de rappeler que ce dernier était tenu à une obligation de moyen et non de résultat.

Cette obligation de moyen nécessite la démonstration d'une faute.

En l'espèce, les demanderesses échouent à démontrer l'existence d'une faute commise par monsieur [Z] dans le cadre de ses obligations contractuelles.

Dès lors, elles seront déboutées de leur demande de voir retenir la responsabilité contractuelle de monsieur [Z] concernant les désordres affectant le POOL HOUSE.

S'agissant des désordres affectant le garage

La SA MAAF soutient que les désordres affectant le garage ont fait l'objet de réserves à la réception en citant dans son courrier de refus de prise charge du 30 septembre 2011, la réserve mentionnée à la rubrique 121 du procès verbal de réception du 8 mars 2007 à savoir l'absence de la membrane soudée sur le mur et absence de plinthe soline.

Or aux termes du rapport d'expertise les travaux relatifs à l'étanchéité concernant le garage font l'objet des postes 113 et 114 du procès verbal de réception.

Le procès-verbal de réception ne mentionne aucune réserve sur ce poste.

La responsabilité décennale ne limite pas à l'hypothèse des désordres compromettant la solidité de l'ouvrage mais englobe également les désordres rendant l'ouvrage impropre à sa destination.

La sécurité à laquelle chacun peut légitimement s'attendre est une composante essentielle des ouvrages et constitue un critère de la destination de chaque ouvrage.

En l'espèce si l'expert mentionne que ces désordres ne rendent pas l'immeuble impropres à sa destination et n'affectent pas sa solidité, il préconise néanmoins la pose de filets de protection au regard des risques de chute d'éléments détruits.

Dès lors le risque pour la sécurité résultant des désordres est avéré et certain.

En effet, si l'expert judiciaire ne mentionne pas avoir assisté à la chute de matériaux, il n'en demeure pas moins que ses constatations font clairement apparaître le risque existant qui ne sera éteint que par la pose de filets et définitivement par la réalisation des travaux d'étanchéité.

En conséquence, il y a lieu de retenir le caractère décennal de ces désordres.

Il résulte du rapport d'expertise que la SARL EKO CONCEPT n'a pas respecté la mise en place de l'étanchéité telle que prévue et mentionnée sur le plan du maitre d'œuvre et ce alors que le devis mentionne sa mise en œuvre.

Le maître d'œuvre ne justifie pas de la conformité de la réalisation des travaux d'étanchéité par la SARL EKO CONCEPT à son projet cependant que l'étanchéité est mentionnée sur ses plans , ni de leur conformité au DTU et aux règles de l'art.

L'absence de production de comptes rendus de chantier réguliers, l'expert relevant leur absence injustifiée pendant plusieurs semaines voire plusieurs mois, caractérise un défaut dans le suivi du chantier.

Par conséquent monsieur [Z] et la SARL EKO CONCEPT sont responsables in solidum des désordres relatifs au garage sur le fondement de la garantie décennale.

Sur le partage de responsabilité

Compte tenu des fautes respectives des co-responsables, le partage de la contribution aux frais de réparation des désordres devra être conforme à la part de responsabilité respective de chacun.

En conséquence, les parts de responsabilité et de condamnation des parties présentes à l'instance seront fixées ainsi :

- monsieur [Z] architecte : 50%

- SARL EKO CONCEPT : 50%.

Les recours entre eux s'effectueront à proportion des parts ainsi fixées.

Sur la garantie de la MAAF

Compte tenu du caractère apparent des désordres affectant le pool house, la garantie décennale ne trouve en l'espèce pas à s'appliquer.

Par conséquent les demandes formées par madame [E] [L] veuve [Y] et madame [S] [Y] contre la MAAF au titre de la garantie décennale pour les désordres affectant le pool house, seront rejetées.

La garantie responsabilité civile de la MAAF ne trouve pas à s'appliquer dès lors que madame [E] [L] veuve [Y] et madame [S] [Y] ne sont pas des tiers au contrat.

Par conséquent les demandes formées par madame [E] [L] veuve [Y] et madame [S] [Y] contre la MAAF au titre de la garantie responsabilité civile pour les désordres affectant le pool house, seront rejetées.

Le caractère décennal des désordres affectant le garage ayant été retenu, la garantie décennale de la MAAF en qualité d'assureur de la SARL EKO CONCEPT trouve à s'appliquer.

Sur la réparation des préjudices

Madame [E] [L] veuve [Y] et madame [S] [N] née [Y] sollicitent la somme de 6.820 euros TTC correspondant au coût des travaux de remise en état de la toiture terrasse du Pool House de la piscine.

Elles seront déboutées de cette demande dès lors que seule la responsabilité contractuelle de la SARL EKO CONCEPT a été retenue pour ce désordre et que la MAAF ne doit pas sa garantie responsabilité civile.

Madame [E] [L] veuve [Y] et Madame [S] [N] née [Y] sollicitent la somme de 68.752,20 euros correspondant au coût des travaux de réfection de l'étanchéité du toit terrasse du garage (partie enterrée de la maison), à la création d'un drain et à la réfection intérieure.

Aucun élément objectif ne permet de remettre en cause ce chiffrage retenu par l'expert.

Il convient de faire droit à cette demande.

Monsieur le Directeur départemental de l'administration des Domaines des Alpes-Maritimes en qualité de curateur à la succession vacante de monsieur [M] [F] [Z], et la SA MAAF ASSURANCES seront condamnés in solidum au paiement de la somme de 68.752, 20 euros correspondant au coût des travaux de réfection de l'étanchéité du toit terrasse du garage (partie enterrée de la maison), à la création d'un drain et à la réfection intérieure.

Madame [E] [L] veuve [Y] et madame [S] [N] née [Y] sollicitent la somme de 825 euros TTC correspondant à la mise en place des filets de protection du garage pendant les travaux.

Aucun élément objectif ne permet de remettre en cause ce chiffrage retenu par l'expert.

Il convient de faire droit à cette demande.

Monsieur le Directeur départemental de l'administration des Domaines des Alpes-Maritimes en qualité de curateur à la succession vacante de monsieur [M] [F] [Z], et la SA MAAF ASSURANCES seront condamnés in solidum au paiement de la somme de 825 euros correspondant à la mise en place des filets de protection du garage pendant les travaux.
Madame [E] [L] veuve [Y] et madame [S] [N] née [Y] sollicitent la somme de 2.097,36 euros correspondant au remboursement de la facture n°217008 du 24/02/2017 de la SARL A CHAUX ET SABLE relative aux sondages ordonnés par l'expert judiciaire.

Aucun élément objectif ne permet de remettre en cause ce chiffrage retenu par l'expert.

Il convient de faire droit à cette demande.

Monsieur le Directeur départemental de l'administration des Domaines des Alpes-Maritimes en qualité de curateur à la succession vacante de monsieur [M] [F] [Z], et la SA MAAF ASSURANCES seront condamnés in solidum au paiement de la somme de 2.097,36 euros correspondant au remboursement de la facture n°217008 du 24/02/2017 de la SARL A CHAUX ET SABLE relative aux sondages ordonnés par l'expert judiciaire.

Ces sommes porteront intérêts au taux légal à compter de la signification du présent jugement.

Ces sommes seront indexées en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction entre l'indice en vigueur au 10 mars 2018, date du dépôt du rapport d'expertise judiciaire et le dernier indice paru au jour du jugement.

Il convient de dire que Monsieur le Directeur départemental des finances publiques des Alpes Maritimes chargé du service du Domaine, agissant en qualité de curateur à la succession vacante de Monsieur [M] [F] [Z], ne peut être tenu des dettes de la succession que dans la limites de l’actif disponible et après règlement des créanciers venant en rang supérieur.

Madame [E] [L] veuve [Y] et Madame [S] [N] née [Y] sollicitent de voir condamner in solidum Monsieur le Directeur départemental de l'administration des Domaines des Alpes-Maritimes en qualité de curateur à la succession vacante de monsieur [M] [F] [Z], et la SA MAAF ASSURANCES à leur payer la somme de 30.000 euros en principal à titre de dommages et intérêts en réparation du trouble de jouissance subi depuis plus d'une dizaine d'années.

Cette demande, non soumise à l'appréciation de l'expert, insuffisamment étayée, sera rejetée.

La demande de voir assortir toute condamnation d'une astreinte de 200 euros par jour de retard en cas de non paiement à l'expiration d'un délai de quinzaine à compter de la signification du jugement, insuffisamment étayée, sera

rejetée.

Sur la demande de fixation au passif

Aux termes de leur assignation en intervention forcée du 25 janvier 2021 de Maître [X] [R] en qualité de mandataire liquidateur de monsieur [Z], madame [E] [L] veuve [Y] et madame [S] [Y] indiquent avoir déclaré leurs créances à Mîatre [X] [R] les 7 janvier 2019 et 5 juillet 2019 .

Dès lors il y a lieu de voir fixer au passif de la liquidation judiciaire de monsieur [M] [F] [Z] les sommes de :

- 68.752,20 euros correspondant au coût des travaux de réfection de l'étanchéité du toit terrasse du garage (partie enterrée de la maison), à la création d'un drain et à la réfection intérieure,

- 825 euros correspondant à la mise en place des filets de protection du garage pendant les travaux,

-2097,36 euros correspondant au remboursement de la facture n°217008 du 24/02/2017 de la SARL A CHAUX ET SABLE relative aux sondages ordonnés par l'expert judiciaire.

Ces sommes porteront intérêts au taux légal à compter de la signification du présent jugement.

Ces sommes seront indexées en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction entre l'indice en vigueur au 10 mars 2018, date du dépôt du rapport d'expertise judiciaire et le dernier indice paru au jour du jugement.

Sur le recours de la SA MAAF

Aux termes des dispositions de l'article 1382 du code civil tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

En l'espèce, il est établi que monsieur [Z] a commis une faute dans le cadre de l'exécution du chantier en cause.

Dès lors la SA MAAF est bien fondée à être relevée et garantie par Monsieur le Directeur départemental de l'administration des Domaines des Alpes-Maritimes en qualité de curateur à la succession vacante de monsieur [M] [F] [Z] et par la MAF assureur de monsieur [Z] dans les limites du partage de responsabilité défini plus haut soit dans la limite de 50 %.

La demande de la SA MAAF de voir juger son plafond de garantie et sa franchise opposables, sera rejetée dès lors que sa garantie est retenue au titre de la seule garantie obligatoire

Sur l'exécution provisoire

Conformément à l’article 515 du code de procédure civile l’exécution provisoire peut être ordonnée chaque fois que le juge l’estime nécessaire et compatible avec la nature de l’affaire à condition qu’elle en soit pas interdite par la loi.

Au regard de l’ancienneté de l’affaire et de sa nature il convient d’ordonner l’exécution provisoire de la présente décision.

Sur les demandes accessoires

Il serait inéquitable de laisser à la charge de madame [E] [L] veuve [Y] et de madame [S] [N] née [Y] leurs frais irrépétibles non compris dans les dépens.

Monsieur le Directeur départemental de l'Administration des Domaines des Alpes-Maritimes en qualité de curateur à la succession vacante de monsieur [M] [F] [Z] et la SA MAAF ASSURANCES seront condamnés in solidum à leur payer la somme de 4.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

La SA MAAF et la MAF qui succombent seront déboutées de leurs demandes sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Monsieur le Directeur départemental de l'Administration des Domaines des Alpes-Maritimes en qualité de curateur à la succession vacante de monsieur [M] [F] [Z], la SA MAAF ASSURANCES et la MAF, qui succombent, seront condamnés in solidum aux dépens, en ce compris les frais et honoraires de l'expert judiciaire soit la somme 5.297, 96 euros.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal statuant publiquement par jugement réputé contradictoire et en premier ressort par décision mise à disposition au greffe,

REJETTE la fin de non recevoir tirée de la prescription de l'action de la SA MAAF soulevée par la MAF,

DÉCLARE l'action de la SA MAAF à l'encontre de la MAF non prescrite,

DIT que le régime de la garantie décennale ne s'applique pas aux désordres affectant le pool house,

DIT que la SARL EKO CONCEPT est responsable des désordres du pool house au titre de la responsabilité contractuelle,

DÉBOUTE Madame [E] [L] veuve [Y] et de Madame [S] [N] née [Y] de leur demande de voir retenir la responsabilité contractuelle de monsieur [M] [F] [Z] concernant les désordres affectant le pool house,

DIT que le régime de garantie décennale s'applique concernant les désordres affectant le garage,

DÉCLARE monsieur [M] [F] [Z] et la SARL EKO CONCEPT responsables in solidum des désordres relatifs au garage,

FIXE comme suit les parts de responsabilité et de condamnation des parties présentes à l'instance :

- monsieur [M] [F] [Z] architecte: 50%

- SARL EKO CONCEPT : 50%,

DIT que les recours entre eux s'effectueront à proportion des parts ainsi fixées,

CONDAMNE in solidum Monsieur le Directeur départemental de l'administration des Domaines des Alpes-Maritimes en qualité de curateur à la succession vacante de monsieur [M] [F] [Z], et la SA MAAF ASSURANCES à payer à madame [E] [L] veuve [Y] et madame [S] [N] née [Y] la somme de 68.752,20 euros (soixante huit mille sept cent cinquante deux euros et vingt centimes) au titre des travaux de réfection de l'étanchéité du toit terrasse du garage (partie enterrée de la maison), et à la création d'un drain et à la réfection intérieure,

CONDAMNE in solidum Monsieur le Directeur départemental de l'administration des Domaines des Alpes-Maritimes en qualité de curateur à la succession vacante de monsieur [M] [F] [Z], et la SA MAAF ASSURANCES à payer à Madame [E] [L] veuve [Y] et Madame [S] [N] née [Y] la somme de 825 euros (huit cent vingt cinq euros) au titre de la mise en place des filets de protection du garage pendant les travaux,

CONDAMNE in solidum Monsieur le Directeur départemental de l'administration des Domaines des Alpes-Maritimes en qualité de curateur à la succession vacante de monsieur [M] [F] [Z], et la SA MAAF ASSURANCES à payer à Madame [E] [L] veuve [Y] et Madame [S] [N] née [Y] la somme de 2097, 36 euros (deux mille quatre vingt dix sept euros et trente six centimes) au titre du remboursement de la facture n°217008 du 24/02/2017 de la SARL A CHAUX ET SABLE relative aux sondages ordonnés par l'expert judiciaire,

DIT que ces sommes porteront intérêts au taux légal à compter de la signification du présent jugement,

DIT que ces ces sommes seront indexées en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction entre l'indice en vigueur au 10 mars 2018, date du dépôt du rapport d'expertise judiciaire et le dernier indice paru au jour du jugement,

DIT que Monsieur le Directeur départemental des finances publiques des Alpes Maritimes chargé du service du Domaine, agissant en qualité de curateur à la succession vacante de Monsieur [M] [F] [Z] ne peut être tenu des dettes de la succession que dans la limites de l'actif disponible et après règlement des créanciers venant en rang supérieur,

FIXE au passif de la liquidation judiciaire de monsieur [M] [F] [Z] les sommes de :

- 68.752,20 euros correspondant au coût des travaux de réfection de l'étanchéité du toit terrasse du garage (partie enterrée de la maison), à la création d'un drain et à la réfection intérieure,

- 825 euroscorrespondant à la mise en place des filets de protection du garage pendant les travaux,

- 2097,36 euros correspondant au remboursement de la facture n°217008 du 24/02/2017 de la SARL A CHAUX ET SABLE relative aux sondages ordonnés par l'expert judiciaire,

DIT que ces sommes porteront intérêts au taux légal à compter de la signification du présent jugement,

DIT que ces ces sommes seront indexées en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction entre l'indice en vigueur au 10 mars 2018, date du dépôt du rapport d'expertise judiciaire et le dernier indice paru au jour du jugement,

DÉBOUTE Madame [E] [L] veuve [Y] et Madame [S] [N] née [Y] de leur demande de 6.820 euros TTC au titre des travaux de remise en état de la toiture terrasse du Pool House de la piscine,

DÉBOUTE Madame [E] [L] veuve [Y] et Madame [S] [N] née [Y] de leur demande au titre du trouble de jouissance,

DÉBOUTE Madame [E] [L] veuve [Y] et Madame [S] [N] née [Y] de leur demande aux fins de voir prononcer une astreinte,

DIT que la SA MAAF sera relevée et garantie par Monsieur le Directeur départemental de l'administration des Domaines des Alpes-Maritimes en qualité de curateur à la succession vacante de monsieur [M] [F] [Z] et par la MAF, assureur de monsieur [Z], dans les limites du partage de responsabilité défini plus haut soit dans la limite de 50 %,

DÉBOUTE la SA MAAF de voir juger son plafond de garantie et sa franchise opposable,

ORDONNE l'exécution provisoire,

CONDAMNE in solidum Monsieur le Directeur départemental de l'Administration des Domaines des Alpes-Maritimes en qualité de curateur à la succession vacante de monsieur [M] [F] [Z] et la SA MAAF ASSURANCES à payer à Madame [E] [L] veuve [Y] et de Madame [S] [N] née [Y] la somme de 4.000 euros (quatre mille euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,

DÉBOUTE la SA MAAF et la MAF de leurs demandes sur le fondement de l’article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE in solidum Monsieur le Directeur départemental de l'Administration des Domaines des Alpes-Maritimes en qualité de curateur à la succession vacante de monsieur [M] [F] [Z],la SA MAAF ASSURANCES et la MAF aux dépens, en ce compris les frais et honoraires de l'expert judiciaire soit la somme 5.297,96 euros.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT