25 mars 2025
Tribunal judiciaire de Saint-Denis de La Réunion
RG n° 23/01163

1ère Chambre

Texte de la **décision**

Entête

/
REPUBLIQUE FRANCAISE - AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE ST DENIS

MINUTE N°
1ERE CHAMBRE
AFFAIRE N° RG 23/01163 - N° Portalis DB3Z-W-B7H-GJJL
NAC : 54Z

JUGEMENT CIVIL
DU 25 MARS 2025

DEMANDERESSE

Syndicat des copropriétaires de la [Adresse 28]
[Adresse 6]
[Localité 26]
Représenté par son syndic en exercice la SARL COPRO IMMOBILIER
[Adresse 5]
[Localité 22]
Rep/assistant : Me Virginie GARNIER, avocat au barreau de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

DEFENDEURS

M. [C] [J] [P], Entrepreneur individuel
[Adresse 3]
[Localité 21]
Non représenté

M. [M] [U] entrepreneur individuel à l'enseigne Entreprise EEB
[Adresse 9]
[Localité 25]
Non représenté

S.A.R.L. AMENAGEMENT RENOVATION SECOND OEUVRE (ARSO)
[Adresse 14]
[Adresse 14]
[Localité 27]
Non représenté

S.A.R.L. ALUCOLOR
[Adresse 13]
[Localité 24]
Non représenté

S.E.L.A.R.L. [R] - [A] Ès qualité d'administrateur judiciaire de la SARL CMABTP
[Adresse 10]
[Localité 18]
Non représenté

S.E.L.A.R.L. FRANKLIN BACK Ès qualité de liquidateur judiciaire de la SARL CMTBA
[Adresse 12]
[Localité 19]
Non représenté

S.E.L.A.R.L. [B] Ès qualité de liquidateur de la SAS RÉNOVATION CONSTRUCTION OI (RCOI)
[Adresse 16]
[Localité 19]
Non représenté

ALLIANZ IARD agissant ès-qualités d'assureur responsabilité civile décennale de la SARL MENUISERIE HUBERT BATIMENT ET AGENCEMENT (Police CA000000195211), entreprise régie par le Code des Assurances, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 542.110.291, représentée à La Réunion par son agent général UFA ASSURANCES sise [Adresse 7], prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège social
[Adresse 1]
[Localité 17]
Rep/assistant : Maître Alicia BUSTO de la SELARL PREVOST & ASSOCIES OCEAN INDIEN, avocats au barreau de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

Compagnie d'assurance CASUALTY AND GENERAL INSURANCE COMPANY EUROPE (CGI CE) recherchée en sa qualité d'assureur responsabilité civile décennale de la Société CMTBA et de la société RCOI, ayant son siège sis [Adresse 29], représentée en France par son mandataire, la société EKWI ayant son siège social sis [Adresse 8], prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.
[Adresse 29]
[Localité 15]
Rep/assistant : Maître Thierry CODET de la SELARL CODET CHOPIN ET ASSOCIES, avocats au barreau de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION
Rep/assistant : Maître Frédéric DOCEUL de la SOCIETE CIVILE L.G.H ET ASSOCIÉS, avocats au barreau de PARIS

S.A.R.L. MENUISERIE HUBERT BATIMENT ET AGENCEMENT
[Adresse 4]
[Localité 23]

Non représentée

S.A.S. THALES INGENIERIE
[Adresse 2]
[Localité 20]
Non représentée

LA SCCV LE CORSAIRE
[Adresse 11]
[Localité 19]
Non représentée

Copie exécutoire délivrée le :25.03.2025
Expédition délivrée le :
à Maître Thierry CODET de la SELARL CODET CHOPIN ET ASSOCIES
Me Virginie GARNIER
Maître [F] [E] de la SOCIETE CIVILE L.G.H ET ASSOCIÉS
Maître [X] [N] de la SELARL PREVOST & ASSOCIES OCEAN INDIEN

COMPOSITION DU TRIBUNAL

LORS DES DEBATS :

Le Tribunal était composé de :

Madame Brigitte LAGIERE, Vice-Présidente
Madame Sophie PARAT, Juge,
Madame Dominique BOERAEVE, Juge,
assistées de Madame Isabelle SOUNDRON, Greffier

Les débats ont eu lieu à l'audience tenue le 28 Janvier 2025.

MISE EN DELIBERE

A l'issue des débats, les parties présentes et leurs conseils ont été avisés que le
jugement serait mis à leur disposition le 25 Mars 2025.

JUGEMENT :Réputé contradictoire, du 25 Mars 2025, en premier ressort

Prononcé par mise à disposition par Madame Brigitte LAGIERE, Présidente assistée de Mme Isabelle SOUNDRON, Greffière Greffier

En vertu de quoi, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE
La SCCV LE CORSAIRE a fait construire une résidence dénommée [Adresse 28] située [Adresse 6] à [Localité 26].

La livraison des parties communes a été réalisée le 11 avril 2018 avec réserves.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES de la [Adresse 28] a saisi le juge des référés du tribunal judiciaire de Saint Denis aux fins de désignation d'un expert judiciaire.

Monsieur [D] était désigné par ordonnance du 12 novembre 2020.

L'expert a déposé son rapport le 20 janvier 2022.

_____

Par acte introductif d'instance du 10 mars 2023, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES de la [Adresse 28], représenté par son syndic la SARL COPRO IMMOBILIER, a fait assigner :
- la SARL ALUCOLOR
- la SARL ARSO
- les SELARL FRANKLIN BACH et [R]-[A], respectivement liquidateur et administrateur judiciaires de la SARL CMTBA
- Messieurs [M] [U] et [C] [P], entrepreneurs individuels
- la SELARL [B] en qualité de liquidateur judiciaire de la SAS RCOI
- la SCCV LE CORSAIRE
- la SAS THALES INGENIERIE
- la SARL MENUISERIE HUBERT BÂTIMENT ET AGENCEMENT
- la compagnie CGICE en qualité d'assureur en responsabilité civile décennale des sociétés CMTBA et RCOI
- la compagnie ALLIANZ IARD en qualité d'assureur en responsabilité civile décennale de la SARL MENUISERIE HUBERT BÂTIMENT ET AGENCEMENT.

Au soutien de sa demande, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES de la [Adresse 28] expose que les constructeurs sont tenus de lever les réserves dans le délai de la garantie de parfait achèvement ;
qu'il ressortait d'ailleurs de la mission du maître d'œuvre d'exécution, la société THALES, de veiller à la levée des réserves ;
qu'or, l'expert judiciaire a constaté l'existence de réserves non levées ;
que les constructeurs engagent ainsi leur responsabilité contractuelle à l'égard du maître d'ouvrage, puis à son égard auquel l'action lui a été transmise ;
qu'ils doivent être condamnés in solidum ou, dans l'hypothèse où le tribunal ne l'estimerait pas envisageable, selon la part de leurs fautes respectives, ainsi que l'expert judiciaire l'a évalué.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES de la [Adresse 28] demande au tribunal de :

Déclarer la demande du Syndicat des copropriétaires de la [Adresse 28] recevable et bien fondée, et en conséquence :

DEBOUTER la société CASUALTY & GENERAL INSURANCE COMPANY
(EUROPE) LIMITED de l'intégralité de ses fins, moyens et prétentions ;

DÉBOUTER la société ALLIANZ IARD de l'intégralité de ses fins, moyens et
prétentions ;

-Au titre de la responsabilité contractuelle

-CONDAMNER in solidum la SARL AMENAGEMENT RENOVATION SECOND ŒUVRE (ARSO), la SAS THALES INGENIERIE et la SCCV LE CORSAIRE au paiement de la somme de 1800 € HT au titre du désordre D1

-Subsidiairement, CONDAMNER la société ARSO au versement de 60 % de la somme de 1800 € HT, la société THALES INGENIERIE au versement de 20 % de la somme de 1800 € HT et la SCCV LE CORSAIRE au versement de 20 % de la somme de 1800 € HT, indexée sur l'indice du coût de la construction au jour du paiement, en réparation de son préjudice matériel au titre du désordre D1

-CONDAMNER in solidum la SARL AMENAGEMENT RENOVATION SECOND ŒUVRE (ARSO), la SAS THALES INGENIERIE et la SCCV LE CORSAIRE au paiement de la somme de 790,35 € HT au titre du désordre D2

-Subsidiairement, CONDAMNER la société ARSO au versement de 60 % de la somme de 790,35 € HT, la société THALES INGENIERIE au versement de 20 % de la somme de 790,35 € HT et la SCCV LE CORSAIRE au versement de 20 % de la somme de 790,35 € HT, indexée sur l'indice du coût de la construction au jour du paiement, en réparation de son préjudice matériel au titre du désordre D2

-CONDAMNER la SCCV LE CORSAIRE au paiement de la somme de 990 € HT, au titre des réserves D3 et D4

-CONDAMNER la SCCV LE CORSAIRE au paiement de la somme de 200 € HT au titre des réserves D5.

-CONDAMNER in solidum la SARL AMENAGEMENT RENOVATION SECOND ŒUVRE (ARSO) et la SCCV LE CORSAIRE au paiement de la somme de 1427,50 € HT au titre de la réserve D6

- Subsidiairement, CONDAMNER la société ARSO au versement de 80 % de la somme de 1427,50 € HT et la SCCV LE CORSAIRE au versement de 20 % de la somme de 1427,50 € HT indexée sur le coût de la construction jour du paiement, en réparation de son préjudice matériel au titre de la réserve D6

-CONDAMNER in solidum la SARL AMENAGEMENT RENOVATION SECOND ŒUVRE (ARSO), la SAS THALES INGENIERIE et la SCCV LE CORSAIRE au paiement de la somme de 1052,16 € HT au titre de la réserve D8

-Subsidiairement, CONDAMNER la société ARSO à verser 60 % de la somme de 1052,16 € HT, la société THALES INGENIERIE, à verser 30 % de la somme de 1052,16 € HT et la SCCV LE CORSAIRE au versement de 10 % de la somme de 1052,16 € HT, indexée sur l'indice du coût de la construction au jour du paiement, en réparation de son préjudice matériel au titre du désordre D8

-CONDAMNER in solidum Monsieur [C] [P], la SAS THALES INGENIERIE et la SCCV LE CORSAIRE au paiement de la somme de 350 € HT, au titre de la réserve D9

-Subsidiairement, CONDAMNER Monsieur [C] [P] au versement de 60 % de la somme de 350 € HT, la société THALES INGENIERIE au versement de 30 % de la somme de 350 € HT et la SCCV LE CORSAIRE au versement de 10 % de la somme de 350 € HT, indexée sur l'indice du coût de la construction au jour du paiement, en réparation de son préjudice matériel au titre du désordre D9

-CONDAMNER in solidum la SARL ALUCOLOR, la SAS THALES INGINIERIE et la SCCV LE CORSAIRE au paiement de la somme de 100 € HT, au titre de la réserve D10

-Subsidiairement, CONDAMNER la société ALUCOLOR au versement de 60 % de la somme de 100 € HT, la société THALES INGENIERIE au versement de 30 % de la somme de 100 € HT et la SCCV LE CORSAIRE au versement de 10 % de la somme de 100 € HT, indexée sur l'indice du coût de la construction au jour du paiement, en réparation de son préjudice matériel au titre du désordre D10

-CONDAMNER in solidum la SARL AMENAGEMENT RENOVATION SECOND ŒUVRE (ARSO) et la SCCV LE CORSAIRE à lui verser la somme de 3755,70 € au titre de la réserve D11.

-Subsidiairement, CONDAMNER la société ARSO au versement de 80 % de la somme de 3755,70 € HT, et la SCCV LE CORSAIRE au versement de 20 % de la 36 somme de 3755,70 € HT, indexée sur l'indice du coût de la construction au jour du paiement, en réparation de son préjudice matériel au titre du désordre D11

-CONDAMNER in solidum Monsieur [M] [U], à l'enseigne entreprise EEB, la SAS THALES INGENIERIE et la SCCV LE CORSAIRE au paiement de la somme de 150 € HT, au titre de la réserve D12.

- Subsidiairement, CONDAMNER Monsieur [M] [U] à l'enseigne EEB au versement de 60 % de la somme de 150 € HT, la société THALES INGENIERIE au versement de 30 % de la somme de 150 € HT et la SCCV LE CORSAIRE au versement de 10 % de la somme de 150 € HT, indexée sur l'indice du coût de la construction au jour du paiement, en réparation de son préjudice matériel au titre du désordre D12

-CONDAMNER in solidum la société MENUISERIE HUBERT BÂTIMENT ET AGENCEMENT, la SAS THALES INGENIERIE et la SCCV LE CORSAIRE au paiement de la somme de 300 € HT, au titre de la réserve D13.

- Subsidiairement, CONDAMNER l'entreprise MENUISERIE HUBERT au versement de 60 % de la somme de 300 € HT, la société THALES INGENIERIE au versement de 30 % de la somme de 300 € HT et la SCCV LE CORSAIRE au versement de 10 % de la somme de 300 € HT, indexée sur l'indice du coût de la construction au jour du paiement, en réparation de son préjudice matériel au titre de la réserve D13

- CONDAMNER in solidum la SAS THALES INGENIERIE et la SCCV LE CORSAIRE au paiement de la somme de 80 € HT au titre de la réserve D14.

- FIXER la créance du syndicat des copropriétaires de la [Adresse 28] à la somme de 80 € HT au passif la SELARL FRANKLIN BACH ès qualité de liquidateur de la SARL CMTBA, la SELARL [R]-[A] ès qualité d'administrateur judiciaire de la SARL CMTBA au titre de la réserve D14

-Subsidiairement, CONDAMNER la société THALES INGENIERIE au versement de 30 % de la somme de 80 € HT et la SCCV LE CORSAIRE au versement de 10 % de la somme de 80 € HT, indexée sur l'indice du coût de la construction au jour du paiement, en réparation de son préjudice matériel au titre de la réserve D14.

- Et FIXER à 60 % de la somme de 150 € la créance du syndicat des copropriétaires
de la [Adresse 28] au passif de la liquidation de la société CMTBA représenté par son liquidateur la SELARL FRANKLIN, et la SELARL [R]-[A] ès qualité d'administrateur judiciaire de la 37 SARL CMTBA, indexée sur l'indice du coût de la construction au jour du paiement, en réparation de son préjudice matériel au titre de la réserve D14

-CONDAMNER in solidum Monsieur [C] [P], la SAS THALES INGENIERIE et la SCCV LE CORSAIRE au paiement de la somme de 110 € HT, au titre de la réserve D15.

- ubsidiairement, CONDAMNER Monsieur [C] [P] au versement de 60 % de la somme de 110 € HT, la société THALES INGENIERIE au versement de 30 % de la somme de 110 € HT et la SCCV LE CORSAIRE au versement de 10 % de la somme de 110 € HT, indexée sur l'indice du coût de la construction au jour du paiement, en réparation de son préjudice matériel au titre de la réserve D15

-PRONONCER l'indexation de chacune des sommes précitées sur l'indice du
coût de la construction au jour du paiement

-JUGER que chacune de ces sommes portera intérêt au taux légal à compter du jour de l'assignation

- PRONONCER la capitalisation des intérêts dus pour une année entière

-Au titre de la responsabilité décennale et subsidiairement au titre de la responsabilité contractuelle

- CONDAMNER in solidum la compagnie CASUALTY AND GENERAL INSURANCE COMPANY EUROPE (CGICE) et la SAS THALES INGENIERIE au paiement de la somme totale de 7820 € HT, au titre du désordre D16

-Subsidiairement, CONDAMNER la SAS THALES INGENIERIE au paiement de la somme totale de 7820 € HT, au titre du désordre D16

-En tout état de cause, FIXER la créance du syndicat des copropriétaires de la [Adresse 28] au passif de la liquidation de la société RENOVATION CONSTRUCTION OI (RCOI), représenté par la SELARL [B], son liquidateur à hauteur de 7820 € HT au titre du désordre D16

-CONDAMNER la compagnie CASUALTY AND GENERAL INSURANCE COMPANY EUROPE (CGICE) au paiement de la somme de 2997,40 € HT au titre du désordre D17

-FIXER la créance du syndicat des copropriétaires de la [Adresse 28] à la somme de 2997,40 € au passif la SELARL FRANKLIN BACH ès qualité de liquidateur de la SARL CMTBA, la SELARL [R]- 38 [A] ès qualité d'administrateur judiciaire de la SARL CMTBA à 2997,40 € HT au titre du désordre D17

-CONDAMNER la compagnie CASUALTY AND GENERAL INSURANCE COMPANY EUROPE (CGICE) au paiement de la somme de 297,50 € HT, au titre du désordre D18.

- FIXER la créance du syndicat des copropriétaires de la [Adresse 28] au passif de la liquidation de la société CMTBA, représentée par la SELARL FRANKLIN BACH ès qualité de liquidateur judiciaire et par la SELARL [R]-[A] ès qualité d'administrateur judiciaire à hauteur de 297,50 € HT au titre du désordre D18

-CONDAMNER in solidum la SARL MENUISERIES HUBERT BÂTIMENT ET AGENCEMENT, la compagnie ALLIANZ IARD, la compagnie CASUALTY AND GENERAL INSURANCE COMPANY EUROPE (CGICE) et SARL AMENAGEMENT RENOVATION SECOND ŒUVRE (ARSO) au paiement de la somme totale de 4439,31 € HT, au titre du désordre D19.

-Subsidiairement CONDAMNER in solidum de la société MENUISERIES HUBERT et la société ARSO au paiement de la somme totale de 4439,31 € HT, indexée sur l'indice du coût de la construction au jour du paiement, en réparation du préjudice découlant du désordre D19

-En tout état de cause, FIXER la créance du syndicat des copropriétaires de la [Adresse 28] au passif de la liquidation de la société CMTBA, représenté par la SELARL FRANKLIN BACH ès qualité de liquidateur judiciaire, la et SELARL [R]-[A] ès qualité d'administrateur judiciaire à hauteur de 297,50 € HT au titre du désordre D19

- PRONONCER l'indexation de chacune des sommes précitées sur l'indice du coût de la construction au jour du paiement

- JUGER que chacune de ces sommes portera intérêt au taux légal à compter du jour de l'assignation

- PRONONCER la capitalisation des intérêts dus pour une année entière

-ORDONNER l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

-CONDAMNER in solidum la SARL ALUCOLOR, la SARL AMENAGEMENT RENOVATION SECOND ŒUVRE (ARSO), la SELARL FRANKLIN BACH ès qualité de liquidateur de la SARL CMTBA, Monsieur [M] [U] à l'enseigne Entreprise EEB, Monsieur [C] [P], la SELARL [B] ès qualité de liquidateur de la SAS RENOVATION CONSTRUCTION OI (RCOI), SCCV LE LE CORSAIRE, la

SAS THALES INGENIERIE, la SARL MENUISERIES HUBERT BÂTIMENT ET AGENCEMENT, la compagnie ALLIANZ IARD, la compagnie CASUALTY AND GENERAL INSURANCE COMPANY EUROPE (CGICE) à payer la somme de 5000 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

-CONDAMNER in solidum la SARL ALUCOLOR, la SARL AMENAGEMENT RENOVATION SECOND ŒUVRE (ARSO), la SELARL FRANKLIN BACH ès qualité de liquidateur de la SARL CMTBA, Monsieur [M] [U] à l'enseigne Entreprise EEB, Monsieur [C] [P], la SELALR [B] ès qualité de liquidateur de la SAS RENOVATION CONSTRUCTION OI (RCOI), SCCV LE LE CORSAIRE, la SAS THALES INGENIERIE, la SARL MENUISERIES HUBERT BÂTIMENT ET AGENCEMENT, la compagnie ALLIANZ IARD, la compagnie CASUALTY AND GENERAL INSURANCE COMPANY EUROPE (CGICE) aux entiers dépens de la présente instance de l'instance de référé en ce compris le coût de l'expertise judiciaire ;

Et dire que, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile, Maître Virginie GARNIER pourra recouvrer directement les frais dont il a fait l'avance sans en avoir reçu provision.

La SA ALLIANZ IARD, assureur de la société MENUISERIE HUBERT BÂTIMENT ET AMÉNAGEMENT, réplique que la mission confiée à cette société n'était ni déterminée ni déterminable ;
que le requérant ne démontre pas de lien d'imputabilité entre les dommages allégués et la mission confiée à la société MENUISERIE HUBERT BÂTIMENT ET AMÉNAGEMENT ;
que le dommage n°19 allégué par le requérant n'est pas de nature décennale.

La SA ALLIANZ IARD conclut au débouté des demandes y compris au titre de la responsabilité contractuelle.

Elle précise, à cet égard, qu'elle n'était pas l'assureur de la société MENUISERIE HUBERT BÂTIMENT ET AMÉNAGEMENT à la date de la réclamation du syndicat des copropriétaires.

A titre subsidiaire, elle demande à être relevée et garantie par la société ARSO et le liquidateur judiciaire de la société CMTBA de l'ensemble des condamnations qui seraient éventuellement prononcées à son encontre.

A titre très subsidiaire, elle demande qu'il soit fait application des franchises.

Elle réclame la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

La compagnie CGICE, assureur des sociétés CMTBA et RCOI, fait valoir que le Syndicat des copropriétaires ne rapporte pas la preuve que les désordres D16 à D19 dont il demande réparation sur le fondement de l'article 1792 du Code civil revêtent bien un caractère décennal.

Elle demande sa mise hors de cause.

A titre subsidiaire, elle demande à être garantie par la société THALES au titre du désordre n°16 et par la société ARSO au titre du désordre n°18.

A titre très subsidiaire, elle demande qu'il soit fait application des franchises.

Elle réclame la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Les autres défendeurs n'ont pas comparu.

ET SUR QUOI

Sur la responsabilité contractuelle

Les réserves émises à la réception des ouvrages et non levées dans le délai de garantie de parfait achèvement engagent la responsabilité contractuelle des constructeurs à l'égard du maître d'ouvrage et de ses successeurs.

Il est constant que chacun des coauteurs d'un même dommage, conséquence de leurs fautes respectives, doit être condamné in solidum à le réparer intégralement, dès lors que chacune de ces fautes a concouru à le causer tout entier, sauf le recours entre eux pour déterminer leur contribution définitive à la dette.

Aux termes d'un récent arrêt, la Cour de cassation a rappelé que le prononcé d'une condamnation in solidum n'avait pas lieu d'être systématique lorsque les constructeurs impliqués dans la réalisation du même dommage, n'y avaient pas contribué de la même façon dans son intégralité.

En l'espèce, il ressort des pièces produites que l'immeuble composé de douze logements a fait l'objet, en ce qui concerne les parties communes, d'un procès-verbal des réception daté du 13 mars 2018 ;
que le procès-verbal de livraison des parties communes établi le 11 avril 2018 faisait état de nombreuses réserves ;
que lors de son premier accedit qui s'est déroulé le 26 avril 2021, l'expert judiciaire a établi la liste des réserves non levées auxquelles il a ajouté trois autres désordres.

Les malfaçons ayant fait l'objet de réserves et n'ayant pas été levées dans le délai de la garantie de parfait achèvement engagent la responsabilité contractuelle du maître d'œuvre d'exécution, la société THALES, dont le contrat de maîtrise d'œuvre mettait à sa charge le suivi des réserves de réception et l'obtention des procès-verbaux de levée des réserves ainsi que la visite de GPA un an après la date de réception et l'obtention des procès-verbaux de levée des réserves.

Elles engagent également et surtout la responsabilité contractuelle des constructeurs concernés et dont les actes d'engagement sont produits aux débats, à savoir :
- la SARL ALUCOLOR, titulaire du lot métallerie,
- la SARL ARSO, titulaire du lot peinture et étanchéité,
- Monsieur [P], titulaire du lot plomberie,
- Monsieur [U], titulaire du lot électricité,
- la SARL MENUISERIE HUBERT BÂTIMENT ET AGENCEMENT, titulaire du lot menuiserie,
- la SARL CMTBA, titulaire du lot VRD, gros-oeuvre, charpente, couverture,
- la SAS RCOI, titulaire du lot revêtement dur.

En effet, ces désordres, pour la plupart apparents, sont consécutifs à des travaux (pour certains inachevés) dont l'exécution n'a pas été réalisée conformément aux règles de l'art.

Ce constat suffit à caractériser la faute des entrepreneurs concernés par les non façons ou malfaçons relatives aux lots dont ils étaient titulaires.

Quant au maître d'ouvrage également promoteur, la SCCV LE CORSAIRE, il apparaît qu'il a assisté à la réception des parties communes et qu'il n'a pas justifié avoir relancé les entreprises concernées par les réserves ;
qu'il n'a pas mis en œuvre la garantie de parfait achèvement ;
que c'est en déclarant le sinistre à l'assureur en dommages-ouvrage, la société ELITE INSURANCE COMPANY, que le Syndicat des Copropriétaires a été informé de son insolvabilité.
La SCCV LE CORSAIRE a manqué à ses obligations et doit en répondre.

Toutefois, si ces trois entités que sont les entrepreneurs, le maître d'œuvre d'exécution et le maître d'ouvrage sont impliqués dans la réalisation des dommages, ils n'y ont pas contribué de la même façon dans leur intégralité.

En conséquence, ils ne seront pas condamnés in solidum mais selon un pourcentage de responsabilité.

Par ailleurs, les sociétés CMTBA et RCOI ont été mises en liquidation judiciaire ;
il n'apparaît pas que le requérant ait déclaré sa créance au passif de ces sociétés ;
les demandes formulées à leur encontre seront rejetées.

En définitive et conformément aux conclusions de l'expert judiciaire, il convient concernant les désordres numérotés de 1 à 15, en dehors des désordres n° 4 et 7, de prononcer les condamnations suivantes :
- reprise du désordre n°1 : 1.800,00 euros HT à payer par les sociétés ARSO (70%), THALES (20%) et LE CORSAIRE (10%)
- reprise du désordre n°2 : 790,35 euros HT à payer par les sociétés ARSO (70%), THALES (20%) ET LE CORSAIRE (10%)
- reprise du désordre n°3 : 990,00 euros HT à payer par la SCCV LE CORSAIRE
- reprise du désordre n°5 : 200,00 euros HT à payer par la SCCV LE CORSAIRE
-reprise du désordre n°6 : 1.427,50 euros HT à payer par les sociétés ARSO(70%) et LE CORSAIRE(30%)
- reprise du désordre n°8 : 1.052,16 euros HT à payer par les sociétés ARSO (70%), THALES (20%) et LE CORSAIRE (10%)
- reprise du désordre n°9 : 350,00 euros HT à payer par Monsieur [P] (70%) et les sociétés THALES (20%) et ARSO (10%)
- reprise du désordre n°10 : 100,00 euros HT à payer par les sociétés ALUCOLOR(70%), THALES (20%) et LE CORSAIRE (10%)
- reprise du désordre n°11 : 3.755,70 euros HT à payer par les sociétés ARSO (70%) et LE CORSAIRE (30%)
- reprise du désordre n°12 : 150,00 euros HT à payer par Monsieur [U] (70%), la SCCV LE CORSAIRE(10%) et la société THALES (20%)
- reprise du désordre n°13 : 300,00 euros HT à payer par les sociétés MENUISERIE HUBERT BÂTIMENT ET AGENCEMENT (70%), THALES (20%) et LE CORSAIRE (10%)
- reprise du désordre n°14 : 80,00 euros HT à payer par les sociétés THALES (20%) et LE CORSAIRE (10%)
- reprise du désordre n°15 : 110,00 euros HT à payer par Monsieur [P](70%), la société THALES 20%) et la société LE CORSAIRE (10%)

Sur la responsabilité décennale

Les infiltrations affectant les cages d'ascenseur (désordre n°16) sont le résultat de malfaçons et rendent l'ouvrage impropre à sa destination.

Toutefois, l'expert judiciaire a indiqué que ces désordres étaient apparents à la réception et n'ont pas fait l'objet de réserves.

Il est constant qu'en cas de réception sans réserve, les désordres apparents échappent à toute garantie, y compris à la responsabilité contractuelle de droit commun.

Il convient de débouter le syndicat des copropriétaires de ce chef de demande.

Les désordres n° 17, 18 et 19 consistent en des infiltrations dues à des malfaçons et sont apparus après la réception.

Les désordres n° 17 et 18 impliquent la société CMTBA tandis que le désordre n°19 relèvent de la responsabilité principale de la société ARSO et de la responsabilité secondaire des sociétés MENUISERIE HUBERT BÂTIMENT ET AGENCEMENT et CMTBA.

Le coût des travaux de reprise concernant le désordre n° 19 est estimé à la somme de 4.439,31 euros HT et sera payé par la société ARSO à raison de 60 % et par la société MENUISERIE HUBERT BÂTIMENT ET AGENCEMENT à raison de 20 %.

Sur la garantie des assureurs

La compagnie ALLIANZ fait valoir que les garanties souscrites par la société MENUISERIE HUBERT BÂTIMENT ET AGENCEMENT n'ont pas vocation à être mobilisées pour les désordres allégués en raison de leur résiliation au 1er janvier

2018.

Il ressort du document produit par la compagnie ALLIANZ que la société MENUISERIE HUBERT BÂTIMENT ET AGENCEMENT a souscrit une assurance responsabilité civile et décennale à effet au 1er janvier 2016.

Cette société était donc assurée à la date d'ouverture du chantier fixée au 1er juillet 2016 et également après la réception des ouvrages puisque les dispositions particulières du contrat prévoyaient que celui-ci se renouvelait par tacite reconduction sauf dénonciation par l'une des parties ce que la compagnie ALLIANZ ne démontre pas.

Ainsi, la compagnie ALLIANZ doit sa garantie au Syndicat des Copropriétaires pour les désordres imputés à son assurée, c'est-à-dire les désordres n° 13 à raison de 70 % de 300 euros HT et n° 19 à raison de 20 % de la somme de 4.439,31 euros.

La CGICE est l'assureur au titre de la garantie décennale de la société CMTBA, titulaire du lot gros-oeuvre, dont la responsabilité a été retenue pour les désordres n°17 et 18.

En vertu des dispositions de l'article L.124-3 du Code des assurances, le Syndicat des copropriétaires dispose d'une action directe contre l'assureur de la société CMTBA, en liquidation judiciaire.

Il convient, en conséquence, de condamner la CGICE à lui payer la somme de 2.997,40 euros en réparation du désordre n°17 et la somme de 297,50 euros en réparation du désordre n°18.

Concernant ce dernier désordre, la CGICE sera garantie pour moitié par la société ARSO dont l'expert judiciaire a également relevé la responsabilité.

Sur les autres demandes

L'équité commande en la cause d'allouer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES de la [Adresse 28] la somme de 4.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Les sommes dues par les différents constructeurs et leurs assureurs seront indexées sur l'indice du coût de la construction au jour du paiement.
Les intérêts au taux légal seront dus à compter du présent jugement.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,
Vu l'article L.622-26 du Code de commerce,
Vu la liquidation judiciaire des sociétés CMTBA et RCOI,
CONSTATE que le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES de la [Adresse 28] n'a procédé à aucune déclaration de créance,
LE DÉBOUTE de ses demandes formulées à l'encontre des sociétés CMTBA et RCOI, et de leur liquidateur,
DIT que la demande formulée à l'encontre de la SELARL [R]-[A] est sans objet,
Vu le rapport d'expertise de Monsieur [D],
DÉCLARE les sociétés ARSO, THALES, LE CORSAIRE, ALUCOLOR, MENUISERIE HUBERT BÂTIMENT ET AGENCEMENT et CMTBA ainsi que Messieurs [P] et [U] responsables des désordres énumérés ci-après au titre de leur responsabilité contractuelle,
LES CONDAMNE comme suit :

- reprise du désordre n°1 : 1.800,00 euros HT à payer par les sociétés ARSO (70%), THALES (20%) et LE CORSAIRE (10%)
- reprise du désordre n°2 : 790,35 euros HT à payer par les sociétés ARSO (70%), THALES (20%) ET LE CORSAIRE (10%)
- reprise du désordre n°3 : 990,00 euros HT à payer par la SCCV LE CORSAIRE
- reprise du désordre n°5 : 200,00 euros HT à payer par la SCCV LE CORSAIRE
-reprise du désordre n°6 : 1.427,50 euros HT à payer par les sociétés ARSO(70%) et LE CORSAIRE(30%)
- reprise du désordre n°8 : 1.052,16 euros HT à payer par les sociétés ARSO (70%), THALES (20%) et LE CORSAIRE (10%)
- reprise du désordre n°9 : 350,00 euros HT à payer par Monsieur [P] (70%) et les sociétés THALES (20%) et ARSO (10%)
- reprise du désordre n°10 : 100,00 euros HT à payer par les sociétés ALUCOLOR(70%), THALES (20%) et LE CORSAIRE (10%)
- reprise du désordre n°11 : 3.755,70 euros HT à payer par les sociétés ARSO (70%) et LE CORSAIRE (30%)
- reprise du désordre n°12 : 150,00 euros HT à payer par Monsieur [U] (70%), la SCCV LE CORSAIRE(10%) et la société THALES (20%)
- reprise du désordre n°13 : 300,00 euros HT à payer par les sociétés MENUISERIE HUBERT BÂTIMENT ET AGENCEMENT (70%), THALES (20%) et LE CORSAIRE (10%)
- reprise du désordre n°14 : 80,00 euros HT à payer par les sociétés CMTBA, THALES (20%) et LE CORSAIRE (10%)
- reprise du désordre n°15 : 110,00 euros HT à payer par Monsieur [P](70%), la société THALES 20%) et la société LE CORSAIRE (10%),

DÉBOUTE le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES de la [Adresse 28] de sa demande relative au désordre n°16,

DÉCLARE les sociétés ARSO, MENUISERIE HUBERT BÂTIMENT ET AGENCEMENT et CMTBA responsables des désordres n° 17,18 et 19 de nature décennale,

CONDAMNE les sociétés ARSO et MENUISERIE HUBERT BÂTIMENT ET AGENCEMENT à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES de la [Adresse 28] la somme de 4.439,31 euros HT à raison de 60 % par la société ARSO et à raison de 20 % par la société MENUISERIE HUBERT BÂTIMENT ET AGENCEMENT,

DIT que la compagnie ALLIANZ doit sa garantie au Syndicat des Copropriétaires pour les désordres imputés à son assurée, la société MENUISERIE HUBERT BÂTIMENT ET AGENCEMENT, c'est-à-dire le désordre n° 13 à raison de 70 % de 300 euros HT et le désordre n° 19 à raison de 20 % de la somme de 4.439,31 euros HT,

VU l'article L.124-3 du Code des assurances,

CONDAMNE la CGICE, en sa qualité d'assureur de la société CMTBA, à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES de la [Adresse 28] la somme de 2.997,40 euros en réparation du désordre n°17 et la somme de 297,50 euros en réparation du désordre n°18.

DIT que la CGICE sera garantie pour moitié par la société ARSO,

DIT que les sommes dues seront indexées sur l'indice du coût de la construction au jour du paiement,

DIT que les intérêts au taux légal seront dus à compter du présent jugement,

DÉBOUTE les parties du surplus de leurs demandes,

CONDAMNE les sociétés ARSO, THALES, LE CORSAIRE, MENUISERIE HUBERT BÂTIMENT ET AGENCEMENT ainsi que les compagnies ALLIANZ et CEGICE à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES de la [Adresse 28] la somme de 4.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,

LES CONDAMNE aux dépens comprenant le coût de l'expertise judiciaire.
EN FOI DE QUOI LA PRÉSIDENTE ET LA GREFFIÈRE ONT SIGNE LE PRÉSENT JUGEMENT.
LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE