4ème Chambre

ARRÊT N°146

N° RG 25/02783

N° Portalis DBVL-V-B7J-V6TS

M. [S] [K]

Entreprise [K] [S]

C/

Mme [O] [V]

Me [P] [J]

S.A. SMA SA SA

S.A.R.L. LE CLEUYOU

S.A. MAAF ASSURANCES

Compagnie d'assurance CAISSE REGIONALE D'ASSURANCES MUTUELLES AGRICOLES BRETAGNE PAYS DE LOIRE

S.A.R.L. EC THERMIE

S.A.R.L. HEISER ELECTRICITE PLOMBERIE

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Marc-olivier HUCHET (2)

Me Karine PAYEN

Me Christophe LHERMITTE

Me Sandra PELLEN

Me Céline DEMAY

Me Christophe DAVID

Me Etienne GROLEAU

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE RENNES

ARRÊT DU 21 MAI 2026

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ :

Président : M. Alain DESALBRES, Président de chambre,

Assesseur : Mme Gwenola VELMANS, Conseillère,

Assesseur : Mme Valentine BUCK, Conseillère,

GREFFIER :

Monsieur Jean-Pierre CHAZAL, lors des débats, et Madame Anne CHETIVEAUX, lors du prononcé,

DÉBATS :

A l'audience publique du 19 Février 2026

ARRÊT :

rendu par défaut, prononcé publiquement le 21 Mai 2026 après prorogation, par mise à disposition au greffe comme indiqué à l'issue des débats

****

APPELANTS :

Monsieur [S] [K]

[Adresse 1]

[Localité 1]/FRANCE

Représenté par Me Marc-olivier HUCHET de la SCP HUCHET, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de RENNES

Entreprise [K] [S]

Par message RPVA du 03.07.25 Me Huchet indique qu'il n'y a pas de personne morale [K]

Professionnelle [Adresse 1]

[Localité 1] GUYANE FRANÇAISE

Représentée par Me Marc-olivier HUCHET de la SCP HUCHET, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de RENNES

INTIMÉS :

Madame [O] [V]

née le 25 Février 1970 à [Localité 2] (57)

[Adresse 2]

[Localité 3]

Représentée par Me Karine PAYEN de la SAS PAYEN CARTRON AVOCATS, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de RENNES

Maître [P] [J] mandataire ad'hoc de la SARL HEISER ELECTRICITE PLOMBERIE

DA signifiée le 12 août 2025 à domicile

[Adresse 3]

[Localité 4]

SMA SA SA prise en sa qualité d'assureur de la Sté EC THERMIE et de la Sté CFP AGENCEMENT S.A. Prise en la personne

de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[Adresse 4]

[Adresse 5]

[Localité 5]

Représentée par Me Laurent BOIVIN de la SELARL ACTB, Plaidant, avocat au barreau de RENNES

Représentée par Me Christophe LHERMITTE de la SELEURL GAUVAIN, DEMIDOFF & LHERMITTE, Postulant, avocat au barreau de RENNES

S.A.R.L. LE CLEUYOU

[Adresse 6]

[Localité 6]

Représentée par Me Sandra PELLEN de la SELARL SANDRA PELLEN AVOCAT, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de RENNES

S.A. MAAF ASSURANCES

[Adresse 7]

[Localité 7]

Représentée par Me Céline DEMAY de la SELARL QUESNEL DEMAY LE GALL-GUINEAU OUAIRY-JALLAIS BOUCHER BEUCHER -FLAMENT, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de RENNES

Compagnie d'assurance CAISSE REGIONALE D'ASSURANCES MUTUELLES AGRICOLES BRETAGNE PAYS DE LOIRE DITE GROUPAMA LOIRE BRETAGNE immatriculée sous le numéro 383 844 693 du registre du commerce et des sociétés de RENNES ayant son siège [Adresse 8] [Localité 8] agissant poursuite et diligences de ses représentants légaux domiciliés

audit siège,

[Adresse 8]

[Localité 8]

Représentée par Me Christophe DAVID de la SELARL QUADRIGE AVOCATS, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de RENNES

S.A.R.L. EC THERMIE

APPELANT dans le RG 25/02785 joint sous le RG 25/02783

[Adresse 9]

[Localité 9]

Représentée par Me Etienne GROLEAU de la SELARL GROLEAU, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de RENNES

S.A.R.L. HEISER ELECTRICITE PLOMBERIE prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité au lieu de son siège social

DA et conclusions signifiées le 12 août 2025 à domicile

[Adresse 10]

[Localité 10]

EXPOSÉ DU LITIGE ET DE LA PROCÉDURE

Par un contrat du 20 mai 2011, Mme [O] [V] a fait procéder, en qualité de maître de l'ouvrage, à des travaux de construction d'une maison individuelle sise [Adresse 2] à [Localité 3].

Sont notamment intervenus à cette opération de construction :

- M. [S] [K] en qualité de maître d'oeuvre, assuré par la société Alpha Insurance,

- La société CFP Agencement chargée du lot cloison-isolation, assurée par la société Sagena connue sous le nom de société SMA,

- La société Heiser Electricité Plomberie chargée du lot électricité, assurée par la société MAAF Assurances,

- La société EC Thermie chargée du chauffage, assurée par la société Sagena connue sous le nom de société SMA,

- La société Le Cleuyou chargée du lot menuiseries et assurée par la CRAMA (hors marché de travaux).

Le chantier a été déclaré ouvert le 28 novembre 2011.

La réception a été prononcée le 23 novembre 2012, avec des réserves portant sur les désordres affectant la hotte et le pare-douche suite à la réalisation d'une expertise privée réalisée par M. [U].

Se plaignant de l'absence d'obtention du label BBC en raison d'une mauvaise perméabilité à l'air, d'un dépassement budgétaire de l'ordre de 25%, de malfaçons, Mme [O] [V] a sollicité du juge des référés du tribunal de grande instance de Rennes, une mesure d'expertise et par ordonnance du 24 mars 2014, M. [R] [H] a été désigné en qualité d'expert. Il a été remplacé par Mme [T] [C] par une ordonnance du 15 mai 2014.

Mme [T] [C] a déposé son rapport le 6 octobre 2016.

Par actes d'huissier du 3 juillet 2017, Mme [O] [V] a fait assigner M. [S] [K], les sociétés CFP Agencement, EC Thermie, Heiser Electricité Plomberie, Hervé Frangeul, Le Cleuyou, et leurs assureurs respectifs, devant le tribunal de grande instance de Rennes, afin d'obtenir l'indemnisation de ses préjudices.

Suivant actes d'huissier de justice du 7 novembre 2018, M. [S] [K] a appelé en garantie la société IMS.

Une jonction est intervenue, par ordonnance, le 22 novembre 2018.

Les sociétés CFP Agencement et Heiseur Electricité Plomberie ayant fait l'objet d'une liquidation, Mme [O] [V] a appelé à la cause leurs liquidateurs respectifs, M. [F] [Y] et Maître [P] [J]. Maître [E] [A], ès qualité de liquidateur de la société Alpha Insurance, est intervenu volontairement à l'instance.

Par jugement en date du 10 mars 2025, le tribunal judiciaire de Rennes a :

Au titre de la reprise du pare-douche

- Condamné la société EC Thermie à verser à Mme [O] [V] la somme de 2.376 euros TTC avec indexation sur l'indice BT 01 à compter du 6 octobre 2026 jusqu'au jour du présent jugement;

- Débouté Mme [O] [V] de sa demande contre la société SMA;

Au titre de l'absence de sortie d'évacuation de la hotte

- Débouté Mme [O] [V] de sa demande,

Au titre de la perméabilité à l'air

- Mis hors de cause la société Alliange Management,

- Rejeté le moyen tiré de la forclusion, opposé par la société Alpha Insurance en la personne de son liquidateur Maître [A];

- Condamné in solidum la société EC Thermie et M. [S] [K] à verser à Mme [O] [V] la somme de 91.524 euros TTC avec indexation sur l'indice BT 01 du 6 octobre 2016 au jour du présent jugement,

Au titre des préjudices immatériels

- Condamné in solidum la société EC Thermie et M. [S] [K] à verser à Mme [O] [V] :

- La somme de 6.600 euros au titre des frais de déménagement, garde-meuble et relogement;

- La somme de 14.750 euros en réparation de son préjudice de jouissance,

Au titre des pénalités de retard à la livraison,

- Débouté Mme [O] [V] de ses demandes,

Au titre des pénalités de retard pour la levée des réserves,

- Condamné la société EC Thermie à verser à Mme [O] [V] la somme de 763,40 euros;

- Déclaré irrecevables les demandes en garantie formée contre la société Alpha Insurance par M. [S] [K],

- Débouté Mme [O] [V] de ses demandes de fixation de créance au passif de la liquidation judiciaire de la société Alpha Insurance,

- Débouté M. [S] [K] de ses demandes en garantie dirigées contre M. [F] [Y] ès qualité de liquidateur amiable de la société CFP Agencement, la société Le Cleuyou, la CRAMA, la société SMA, la MAAF Assurances, de M. [F] [Y] ès qualité de liquidateur amiable de la société CFRP Agencement et la société Axa France Iard,

- Débouté Mme [O] [V] de ses demandes dirigées contre la société Le Cleuyou, de la CRAMA, de la société SMA et de la MAAF Assurances,

- Débouté Mme [O] [V] du surplus de ses demandes,

- Condamné in solidum la société EC Thermie et M. [S] [K] à verser sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile:

- La somme de 6.000 euros à Mme [O] [V],

- La somme de 2.000 euros à la société Hervé Frangeul,

- La somme de 1.500 euros à la société MAAF Assurances,

- La somme de 1.500 euros à la société SMA,

- La somme de 2.000 euros à Maître [E] [A] ès qualité de liquidateur de la société Alpha Insurance,

- La somme de 1.500 euros à la société Axa France Iard,

- La somme de 2.000 euros à la société Le Cleuyou,

- La somme de 1.500 euros à la CRAMA,

- Les a condamnés in solidum aux dépens qui comprendront les frais de référé et d'expertise,

- Condamné la société EC Thermie à garantir à M. [S] [K] de l'ensemble des condamnations prononcées à son encontre à hauteur de 70% ;

- Ordonné l'exécution provisoire.

M [S] [K] a relevé appel de cette décision le 16 mai 2025 en intimant Mme [V], les société SMA, Le Cleuyou, MAAF, CRAMA dite Groupama, EC Thermie, Heiser Electricité Plomberie et le 19 mai 2025 en intimant la société SMA.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 19 février 2026.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Dans ses dernières conclusions en date du 3 février 2026, M. [S] [K] demande à la cour de :

- Réformer le jugement rendu par le tribunal judiciaire de Rennes, le 10 mars 2025, en ce qu'il a :

Au titre de la perméabilité à l'air

- Condamné in solidum la société EC Thermie et M. [S] [K] à verser à Mme [O] [V] la somme de 91.524 euros TTC avec indexation sur l'indice BT 01 du 6 octobre 2016 au jour du présent jugement,

Au titre des préjudices immatériels,

- Condamné in solidum la société EC Thermie et M. [S] [K] à verser à Mme [O] [V] :

- La somme de 6.600 euros au titre des frais de déménagement, garde-meuble et relogement;

- La somme de 14.750 euros en réparation de son préjudice de jouissance,

- Débouté M. [S] [K] de ses demandes en garantie dirigée contre la société Le Cleuyou, la CRAMA, la société SMA et la MAAF,

- Condamné in solidum la société EC Thermie et M. [S] [K] à verser sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile:

- La somme de 6.000 euros à Mme [O] [V],

- La somme de 1.500 euros à la société MAAF Assurances

,

- La somme de 1.500 euros à la société SMA,

- La somme de 2.000 euros à la société Le Cleuyou,

- La somme de 1.500 euros à la CRAMA,

- Condamné in solidum la société EC Thermie et M. [S] [K] au dépens qui comprendront les frais de référé et d'expertise,

- Ordonné l'exécution provisoire.

- Le confirmer pour le surplus,

Statuant à nouveau,

A titre principal,

- Débouter Mme [O] [V] et toute autre partie de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions dirigées à son encontre;

A titre subsidiaire,

- Condamner in solidum la société EC Thermie, la société Le Cleuyou, et Mme [P] [J] ès qualité de mandataire ad hoc de la société Heister Electricité Plomberie, ainsi que leurs assureurs respectifs la société SMA (SAGENA), la CRAMA, et la société MAAF Assurances à le garantir de l'intégralité des condamnations qui seraient prononcées contre lui ;

- Limiter, à défaut d'une garantie totale, sa part de responsabilité à 5% ;

En tout état de cause,

- Condamner in solidum toute partie succombante aux entiers dépens de 1ère instance et d'appel, en ce compris le coût de l'expertise judiciaire, et à lui payer les sommes de :

- 5 000 euros au titre des frais irrépétibles de 1ère instance ;

- 7 000 euros au titre des frais irrépétibles d'appel.

Dans ses dernières conclusions en date du 27 janvier 2026, Mme [O] [V] demande à la cour de :

- Confirmer la jugement du 10 mars 2025 en ce qu'il a:

Au titre de la reprise du pare-douche,

- Condamné la société EC Thermie à verser à Mme [O] [V] la somme de 2.376 euros TTC avec indexation sur l'indice BT 01 à compter du 6 octobre 2026 juqu'au jour du présent jugement;

- Condamné in solidum la société EC Thermie et M. [S] [K] à verser sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile la somme de 6.000 euros à Mme [O] [V],

- Réformer le jugement du 10 mars 2025 en ce qu'il a:

Au titre de l'absence de sortie d'évacuation de la hotte,

- Débouté Mme [O] [V] de sa demande,

Au titre de la perméabilité à l'air,

- Condamné in solidum la société EC Thermie et M. [S] [K] à verser à Mme [O] [V] la somme de 91.524 euros TTC avec indexation sur l'indice BT 01 du 6 octobre 2016 au jour du présent jugement,

Au titre des préjudices immatériels,

- Condamné in solidum la société EC Thermie et M. [S] [K] à verser à Mme [O] [V] :

- La somme de 6.600 euros au titre des frais de déménagement, garde-meuble et relogement;

- La somme de 14.750 euros en réparation de son préjudice de jouissance,

Au titre des pénalités de retard à la livraison,

- Débouté Mme [O] [V] de ses demandes,

- Débouté Mme [O] [V] de ses demandes dirigées contre la société Le Cleuyou, de la CRAMA, de la société SMA et de la MAAF Assurances,

- Débouté Mme [O] [V] du surplus de ses demandes,

- Condamné in solidum la société EC Thermie et M. [S] [K] aux dépens qui comprendront les frais de référé et d'expertise,

- Condamné la société EC Thermie à garantir M. [S] [K] de l'ensemble des condamnations prononcées à son encontre à hauteur de 70%.

Et, statuant à nouveau, de :

Sur le désordre de perméabilité à l'air,

- Constater l'impropriété à destination consécutive à la perméabilité à l'air et son caractère décennal,

- Condamner, à titre principal, in solidum la société Le Cleuyou, la société EC Thermie , la société Heiser Electricité Plomberie, la MAAF Assurances es-qualité d'assureur de la société Heiser Electricité Plomberie, la CRAMA es-qualité d'assureur de la société Le Cleuyou et la SMA SA es-qualité d'assureur de la société EC Thermie à lui verser la somme de 91.524 euros TTC avec indexation sur l'indice BT01 du 6 octobre 2016 au jour de l'arrêt à intervenir, au titre de la garantie décennale,

- Condamner, subsidiairement, in solidum, la société Le Cleuyou, la société EC Thermie, la société Heiser Electricité Plomberie, la MAAF, la CRAMA et la société SMA à lui verser la somme de 91.524 euros TTC avec indexation sur l'indice BT01 du 6 octobre 2016 au jour de l'arrêt à intervenir au titre de la responsabilité contractuelle.

- Condamner, en tout état de cause, la société Le Cleuyou, la société EC Thermie, la société Heiser Electricité Plomberie, la MAAF, la CRAMA et la société SMA à lui verser la somme de 6.600 euros TTC au titre des frais de garde-meuble et de relogement,

- Condamner la société Le Cleuyou, la société EC Thermie, la Heiser Electricité Plomberie, la MAAF, la CRAMA et la société SMA à lui verser la somme de 14.750 euros TTC au titre du préjudice de jouissance.

Sur l'absence de sortie d'évacuation de la hotte,

- Condamner M. [S] [K] à lui verser la somme de 2.352 euros TTC avec indexation sur l'indice BT 01 à compter du 6 octobre 2016 jusqu'au jour de l'arrêt à intervenir.

Au titre des pénalités de retard à la livraison,

- Condamner les sociétés EC Thermie, et Heiser Electricité Plomberie et M. [S] [K] in solidum à lui payer la somme de 15.960 euros TTC au titre des pénalités de retard,

Sur les préjudices divers,

- Condamner les sociétés Le Cleuyou, CRAMA, EC Thermie, la société SMA, MAAF Assurances, M. [S] [K] et la société Heiser Electricité Plomberie in solidum au paiement de la somme de 5 942,32 euros au titre des intérêts en raison de l'absence de l'obtention d'un prêt à taux 0 compte-tenu de l'absence de conformité à la norme BBC,

En tout état de cause,

- Débouter M. [S] [K], la société EC Thermie et tous autres de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions dirigées à son encontre,

- Condamner les sociétés Le Cleuyou, CRAMA, MAAF Assurances, M. [S] [K] et la société Heiser Electricité Plomberie in solidum lui verser la somme de 10.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens en ce compris les frais d'expertise judiciaire, les frais relatifs au constat d'huissier du 21 août 2012 à hauteur de 350 euros, les frais d'infiltrométrie à hauteur de 1.016,6 euros, les frais d'expertise de Monsieur [U] à hauteur de 1.853,49 euros, la somme de 960 euros TTC (à parfaire au jour de la facture définitive) pour la mission d'administrateur ad hoc de Mme [P] [J], les dépens de première instance et les dépens d'appel.

Dans ses dernières conclusions en date du 19 janvier 2026, la société SMA demande à la cour de:

- Confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a :

- Débouté Mme [O] [V] de sa demande contre la société SMA au titre de la reprise du pare-douche;

- Débouté Mme [O] [V] de ses demandes dirigées contre la Sarl Le Cleuyou, de la Crama, de la société SMA et de la société MAAF Assurance au titre de la perméabilité à l'air, des préjudices immatériels consécutifs et des pénalités de retard ;

- Débouté Mme [O] [V] du surplus de ses demandes ;

- Débouté M [S] [K] de ses demandes en garantie dirigée contre M [F] [Y] ès qualité de liquidateur amiable de la société CFP Agencement, la société Le Cleuyou, la Crama, la société SMA, la société MAAF Assurances, de M [F] [Y] ès qualités de liquidateur amiable de la société CFP Agencement et la société Axa France Iard;

- Condamné in solidum la société EC Thermie et M. [S] [K] à verser sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code procédure civile (') la somme de 1500 euros à la société SMA;

- Les a condamnés in solidum aux dépens qui comprendront les frais de référé et d'expertise;

Y additant,

- Débouter M. [S] [K], la société EC Thermie et Mme [O] [V] ou toute autre partie sollicitant sa condamnation de toutes leurs demandes, fins et conclusions dirigées à son encontre,

- Condamner in solidum ou les uns à défaut des autres, M. [S] [K], la société EC Thermie et Mme [O] [V] ou toute autre partie sollicitant sa condamnation, à lui payer la somme de 5.000,00 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais irrépétibles d'appel ainsi qu'aux dépens d'appel.

Dans ses dernières conclusions en date du 28 octobre 2025, la société le Cleuyou demande à la cour de :

A titre principal,

- Confirmer le jugement du 10 mars 2025 dans toutes ses dispositions ;

- Débouter M. [S] [K], la société EC Thermie, et Mme [O] [V] ou toute autre partie sollicitant sa condamnation de toutes leurs demandes, fins et conclusions dirigées à son encontre ;

A titre subsidiaire,

- Condamner la CRAMA à relever et garantir cette dernière de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à

son encontre, tant en principal, intérêt, frais et accessoires et autres dépens ;

En tout état de cause,

- Condamner in solidum ou les uns à défaut des autres, M. [S] [K], la société EC Thermie, et Mme [O] [V] ou toute autre partie sollicitant sa condamnation, à lui payer la somme de 10.000,00euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ou titre des frais irrépétibles d'appel ;

- Condamner in solidum les mêmes parties succombantes aux entiers dépens.

Dans ses dernières conclusions en date du 20 janvier 2026, la société MAAF Assurances demande à la cour de :

- Confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a :

Au titre de la perméabilité de l'air,

- Condamné in solidum la société EC Thermie et M. [S] [K] à verser à Mme [O] [V] la somme de 91.524 euros TTC avec indexation sur l'indice BT 01 du 6 octobre 2016 au jour du présent jugement,

Au titre des préjudices immatériels,

- Condamné in solidum la société EC Thermie et M. [S] [K] à verser à Mme [O] [V] :

- La somme de 6.600 euros au titre des frais de déménagement, garde-meuble et relogement ;

- La somme de 14.750 euros en réparation de son préjudice de jouissance,

Au titre des pénalités de retard à la livraison,

- Débouté Mme [O] [V] de ses demandes,

Au titre des pénalités de retard pour la levée des réserves,

- Condamné la société EC Thermie à verser à Mme [O] [V] la somme de 763,40 euros ;

- Débouté M. [S] [K] de ses demandes en garantie dirigée contre M. [F] [Y] ès qualité de liquidateur amiable de la société CFP Agencement, la société Le Cleuyou, la CRAMA, la société SMA, la MAAF Assurances, de M. [F] [Y] ès qualité de liquidateur amiable de la société CFRP Agencement et la société Axa France Iard,

- Débouté Mme [O] [V] de ses demandes dirigées contre la société Le Cleuyou, de la CRAMA, de la société SMA et de la MAAF Assurances,

- Débouté Mme [O] [V] du surplus de ses demandes,

- Condamné in solidum la société EC Thermie et M. [S] [K] à verser sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile la somme de 1.500 euros à la société MAAF Assurances,

- Condamné la société EC Thermie et M. [S] [K] aux dépens qui comprendront les frais de référé et d'expertise,

- Condamné la société EC Thermie à garantir à M. [S] [K] de l'ensemble des condamnations prononcées à son encontre à hauteur de 70%;

Y additant,

- Débouter M. [S] [K], Mme [O] [V], la société EC Thermie, ou toutes autres parties, de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions dirigées à son encontre,

- Débouter société EC Thermie de sa demande visant à ce que chaque partie conserve à sa charge ses frais irrépétibles.

- Condamner M. [S] [K] in solidum avec toute autre partie succombante à l'instance, à lui régler la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'au entiers dépens.

Dans ses dernières conclusions en date du 5 janvier 2026, la CRAMA demande à la cour de :

- Confirmer le jugement du 10 mars 2025 en toutes ses dispositions;

En conséquence,

- Débouter Mme [O] [V], M. [S] [K] ou toute autre partie de toute demande fins et conclusions en ce qu'elle est dirigée à son encontre,

Subsidiairement,

- Condamner la société EC Thermie, la société SMA, la société Heiser Electricité Plomberie, MAAF Assurances, M. [S] [K] à la garantir de toute condamnation pouvant être prononcée à son encontre en principal, dommages et intérêts, frais et accessoires,

- La juger fondée à opposer la franchise contractuelle prévue par le contrat,

En tout état de cause,

- Condamner toute partie succombante au paiement d'une indemnité de 3.000,00 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

- Condamner les mêmes aux entiers dépens dont distraction au profit de la société Quadrige Avocats, par application de l'article 699 du code de procédure civile.

Dans ses dernières conclusions en date du 5 janvier 2026, la société EC Thermie demande à la cour de :

- Réformer le jugement du tribunal judiciaire de Rennes du 10 mars 2025 en ce qu'il a écarté la garantie décennale des constructeurs la société EC Thermie, la société Le Cleuyou, la MAAF Assurances, la CRAMA et M. [S] [K] et condamné la

société EC Thermie sur le fondement de la responsabilité contractuelle,

- Condamner in solidum la société Le Cleuyou et son assureur la CRAMA, la MAAF Assurances, et M. [S] [K] à la garantir des condamnations prononcées à son encontre,

- Fixer les quotes-parts de responsabilité à 25% chacune pour elle, la société Le Cleuyou et son assureur la CRAMA, la MAAF Assurances et M. [S] [K].

- Réformer le jugement du tribunal judiciaire de Rennes du 10 mars 2025 en ce qu'il a écarté la garantie décennale de la société SMA,

- Condamner la société SMA à la garantir des condamnations prononcées à son encontre,

- Ramener à de plus justes proportions le montant accordé au titre du préjudice de jouissance de Mme [O] [V],

- Réformer le jugement en ce qu'il a condamné in solidum la société EC Thermie et l'architecte à payer au titre des frais irrépétibles les sommes de :

- 6.000 euros à Mme [W] [V],

- 2.000 euros à la Sarl Hervé Frangeul,

- 1.500 euros à la société MAAF Assurances,

- 1.500 euros à la société SMA,

- 2.000 euros à Maître [E] [A] ès qualités de liquidateur de la société Alpha Insurance,

- 1.500 euros à la société Axa France Iard,

- 2.000 euros à la société Le Cleuyou,

- 1.500 euros à la CRAMA

- Débouter M. [S] [K], la société SMA, la MAAF Assurances, la société Le Cleuyou et son assureur la CRAMA, Mme [O] [V] de leurs demandes,

- Débouter les parties de leurs demandes de condamnation au titre des frais irrépétibles et des dépens,

- Réformer le jugement du tribunal judiciaire de Rennes du 10 mars 2025 en ce qu'il a retenu un montant des travaux de 2376 euros au titre du désordre affectant le pare-douche,

- Fixer le montant des travaux à 2.178euros TTC,

- Réformer le jugement du tribunal judiciaire de Rennes du 10 mars 2025 en ce qu'il a écarté la garantie décennale de la société SMA

- Condamner la société SMA à la garantir de l'ensemble des condamnations prononcées à son encontre,

A titre incident,

- Réformer le jugement du tribunal judiciaire de Rennes du 10 mars 2025 en ce qu'il a retenu une quote-part de responsabilité de 70% à son égard au titre du désordre affectant le pare-douche,

- Fixer une quote-part de responsabilité de 50% dans la répartition des responsabilités avec M. [S] [K],

- Condamner M. [S] [K] à la garantir à hauteur de 50% au titre du désordre affectant le pare-douche,

- Réformer le jugement du tribunal judiciaire de Rennes du 10 mars 2025 en ce qu'il a retenu un montant des travaux de 2.376euros au titre du désordre affectant le pare-douche,

- Fixer le montant des travaux à 2.178euros TTC soit un taux de TVA de 10%

En tout état de cause,

- Condamner in solidum la société SMA, la société Le Cleuyou, la CRAMA, la MAAF Assurances et M. [S] [K] à lui payer la somme de 5.000euros au titre des frais irrépétibles outre les dépens d'appel.

La société Heiser Electricité Plomberie représentée par Mme [P] [J], ès qualité de mandataire ad hoc, n'a pas constitué avocat devant la cour. La déclaration d'appel lui a été signifiée, à domicile, le 30 août 2025. Les conclusions en date du 30 juillet 2025 de M. [S] [K] lui ont été signifiées, à domicile, le 30 août 2025.

Les conclusions en date du 17 octobre 2025 de Mme [O] [V] lui ont été signifiées, à domicile, le 23 octobre 2025. Les dernières conclusions de la société MAAF Assurances lui ont été signifiées, à domicile, le 30 janvier 2026.

Les conclusions des sociétés SMA, Le Cleuyou, la CRAMA et EC Thermie ne lui ont pas été signifiées.

Le 15 avril 2026, le président de la quatrième chambre civile a demandé aux parties d'adresser à la cour les devis qu'elles ont fournis à l'expert judiciaire auxquels il fait référence, en page 30 de son rapport, lui ayant permis d'évaluer le coût des travaux pour réparer les désordres dits d'étanchéité à l'air, ces devis ne figurant pas dans leurs pièces.

Des devis ont été communiqués le 16 avril suivant par Mme [V]. La SMA a fait des observations par RPVA le 27 avril suivant auxquelles Mme [V] a répondu par RPVA le 28 avril 2026.

DISCUSSION

A titre liminaire, la cour rappelle qu'en application de l'article 954 alinéa 3 du code de procédure civile, elle ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif et n'examine les moyens au soutien de ces prétentions que s'ils sont invoqués dans la discussion.

Par conséquent, la cour n'est pas saisie de prétentions tendant à l'irrecevabilité des conclusions de la société Groupama (invoquée dans les seuls motifs des conclusions de Mme [V] page 12 et non dans le dispositif).

En outre, s'agissant du désordre de perméabilité à l'air, la cour relève que, dans le dispositif de ses conclusions, Mme [V] demande de réformer le jugement en ce qu'il a condamné in solidum la société EC Thermie et M. [K] à l'indemniser de ses préjudices et, statuant à nouveau, de ne condamner in solidum que la société Le Cleuyou, la société EC Thermie, la société Heiser Electricité Plomberie, la MAAF es-qualité d'assureur de la société Heiser Electricité Plomberie, la CRAMA es-qualité d'assureur de la société Le Cleuyou et la SMA SA es-qualité d'assureur de la société EC Thermie.

Elle ne demande donc pas, dans le dispositif de ses conclusions, la condamnation de M. [K] malgré des propos inverses dans les motifs de ses conclusions (p. 11;12; 19). Elle ne demande donc pas non plus la condamnation de la société SMA SA es-qualité d'assureur de la société CFP Agencement.

La cour relève enfin que la société EC Thermie demande la réformation du jugement en ce qu'il l'a condamnée à payer les sommes de 2 000 euros, de 2 000 euros et de 1 500 euros respectivement à la Sarl Hervé Frangeul, Maître [E] [A] liquidateur de la société Alpha Insurance et Axa. Ces parties n'étant pas intimées, ces demandes sont irrecevables.

Sur les désordres de perméabilité à l'air

- sur la nature des désordres

Il n'est pas contesté que la construction ne permet pas de bénéficier du label BBC qui définit des critères stricts en termes de performance énergétique et de consommation. L'expert judiciaire a en effet constaté que la 'construction n'atteint pas les valeurs de dépression requises (0,60) pour le test BBC en raison de nombreuses fuites' listées notamment à l'aide d'un sapiteur qui a effectué des tests d'infiltrométrie (p. 26 à 28), dont certaines entraînent des courants d'air parasites. Il a qualifié ce désordre de 'défauts de mise en oeuvre', sans pour autant, à aucun moment, donné d'éléments permettant d'apprécier les conséquences de ces fuites sur la solidité de la construction ou la destination de l'ouvrage.

- sur la réception

Les travaux ont été réceptionnés par lots le 23 novembre 2012, avec des réserves notamment suivantes :

- pour le lot cloison de la société CFP Agencement :

- bâche d'étanchéité perforée

- rebouchage des trous faits lors des recherches de fuites (WC étage et coffre buanderie)

- pour le lot chauffage gaz plomberie de la société EC Thermie :

- ventilation primaire non conforme en partie haute

- fuite dans la gaine verticale de la buanderie

- pour le lot menuiserie de la société Le Cleuyou :

- éraflure aluminium sur la porte d'entrée

- absence de vis sur la baie du séjour.

Le lot électricité de la société Heiser Electricité Plomberie a été réceptionné sans réserves.

Durant les travaux, Mme [V] avait signalé à l'architecte et au plombier certains défauts de mise en oeuvre (courriers des 25 et 30 août 2012) :

- pour faire passer des gaines, le plombier a déchiré la bâche installée sur l'isolation permettant de garantir l'étanchéité ;

- le plombier a déchiré le pare vapeur dans le garage et a mal rebouché les saignées et trous.

Elle avait alors estimé que ces défauts avaient pour conséquence le non-respect des normes pour l'obtention du label BBC que des tests réalisés en juillet 2012 par un technicien avaient révélé.

L'entreprise EC Thermie avait alors répondu, le 3 septembre 2012, avoir réparé la bâche.

Dans des échanges de mails entre le 29 août 2012 et le 28 novembre 2012, Mme [V] avait signalé à l'architecte :

- une grosse entrée d'air au niveau de la chaudière ;

- sa crainte de ne pas obtenir de certificat d'étanchéité ;

- une absence d'isolation de la baignoire.

Par ailleurs, trois tests de juillet, septembre et octobre 2012 ont été réalisés en cours de chantier par Ecoze constatant la non conformité des mesures aux critères du label BBC. Seuls les rapports produits de septembre et octobre 2012 comportent les pages décrivant la localisation des fuites qui se trouvaient au niveau de la séparation garage/buanderie, des liaisons périphériques des mezzanines, de la porte d'entrée, d'une porte et d'une fenêtre de la cuisine, du blochet, du tableau électrique, des colonnes techniques, d'une fenêtre à l'étage, de la canalisation d'eau chaude.

Le 19 septembre 2012, l'architecte avait également procédé à une recherche de fuites et en avait constaté aux mêmes endroits au niveau de :

- la cloison buanderie/garage

- la fenêtre de la mezzanine

- des différentes gaines notamment électriques.

Lorsque Mme [V] a demandé à M. [U], ingénieur, de l'assister pour les opérations de réception, elle s'était plainte d''une excessive perméabilité à l'air'. Il a alors rédigé deux rapports les 16 octobre et 8 novembre 2012, où il avait notamment relevé :

- un défaut de calfeutrement en plafond de la buanderie autour des passages de canalisation que la société EC Thermie s'était engagée à reprendre ; un pont thermique dans un angle de la buanderie;

- une absence de toutes les bouches de VMC et grilles de prises d'air vue avec la société Le Cleuyou qui s'était engagée à les poser une fois fournies par la société d'électricité-VMC, ce qu'elle a confirmé dans un courrier du 16 novembre 2012 ;

- une non conformité des menuiseries extérieures du lot de la société Le Cleuyou entraînant une réduction importante (plus de 68%) de la lame d'air derrière les cloisons de doublage, destinée au passage des fourreaux électriques, certainement en lien avec les déchirures dans la bâche plastique plaquée contre l'isolant thermique affaiblissant l'étanchéité à l'air de la maison.

- le dysfonctionnement de l'extracteur d'air dans la buanderie pouvant fausser les mesures BBC de l'imperméabilité à l'air de la maison, constat qui a été supprimé dans son deuxième rapport.

Près de quatre ans suivant la réception de l'ouvrage, le 16 mars 2016, l'expert judiciaire et son sapiteur ont constaté tout un ensemble de fuites dont la plupart avait déjà été décrites ci-dessus et qu'il vient préciser (pages 26 à 28) ainsi que :

- la déchirure de la gaine VMC dans le faux plafond de la cuisine et dans celui de l'entrée ;

- une fuite d'eau de pluie au niveau du tuyau de la ventilation de chute dans la chambre 2 sous les combles ;

- une fuite supplémentaire au niveau des ouvrants des baies coulissantes du séjour mais tout en précisant qu'elle est normale et n'empêchera pas un résultat positif au test d'infiltrométrie ;

- des fuites sur les interrupteurs et boutons électriques mais légères ;

- des fuites au niveau de la jonction du plancher de la mezzanine et du mur donnant sur le groupe VMC.

Ils ont conclu à 'une valeur de perméabilité à l'air 'Non conforme' à la labellisation des maisons individuelles en BBC'.

- sur les responsabilités et les garanties

Le tribunal a considéré que la perméabilité à l'air de la maison était connue de Mme [V] à la réception de sorte que la garantie décennale ne peut pas être mobilisée. Il a estimé que seule la responsabilité contractuelle, pour manquement à l'obligation de résultat pour les entreprises et le manquement à l'obligation de moyen pour le maître d'oeuvre pouvait être recherché. Il a toutefois constaté qu'en ne formulant aucune réserve à la réception concernant les travaux de la société Le Cleuyou, de la société Heiser Electricité, Mme [V] avait accepté :

- le défaut de perméabilité à l'air de la porte d'entrée et les malfaçons dans la mise en oeuvre des grilles d'aération ;

- les malfaçons affectant la gaine VMC, l'absence de calfeutrement des traversées des réseaux au sol ainsi que la pose des éléments électriques.

Il a en revanche retenu la défaillance de la société EC Thermie, ainsi que celle de l'architecte qui a manqué de vigilance dans le cadre des réunions de chantier.

Mme [V] soutient que les désordres n'étaient pas apparents. Elle recherche alors à titre principal la garantie décennale de tous les intervenants à la construction et à titre subsidiaire leur responsabilité contractuelle sur la base des conclusions du rapport d'expertise.

Elle fait valoir que les réserves à la réception étaient trop particulières, qu'elles ne sauraient concerner le désordre plus général de perméabilité à l'air, qui ne se serait révélé que postérieurement à la réception, que les constats de fuites figurant au rapport d'expertise n'avaient pas été décelés lors des essais précédents la réception de l'ouvrage et n'étaient pas connus. Mme [V] ajoute qu'elle pensait seulement que ces réserves concernaient la non-conformité à la norme BBC, et que la perméabilité à l'air ne s'est révélée qu'à l'expertise. Elle invoque aussi sa qualité de profane, qu'elle estime maintenue malgré la réception des travaux par l'expert ad hoc qu'elle avait missionné, M. [U].

La société EC Thermie soutient également que le défaut global d'étanchéité n'était pas connu du maître d'ouvrage, qui a

été révélé par le sapiteur de l'expert et sollicite la garantie décennale de son assureur la SMA. Elle estime que les fautes sont surtout imputable au menuisier et à l'architecte.

La société Le Cleuyou, la SMA, la MAAF et Groupama considèrent que le défaut de perméabilité à l'air était connu lors de la réception.

***

Si des désordres sont apparents à la réception et qu'ils ne donnent pas lieu à l'inscription d'une réserve, le maître d'ouvrage perd alors le bénéfice de ses recours en recherche de responsabilité des intervenants à l'acte de construire, au titre de manquements contractuels ou en application de la responsabilité décennale, par l'effet de purge (3e Civ., 29 juin 2022, pourvoi n° 21-18.304), sauf lorsqu'il est établi que les désordres ne se sont révélés, dans toute leur ampleur et leurs conséquences, que postérieurement au prononcé de la réception des travaux.

Le maître d'ouvrage peut en revanche rechercher la responsabilité contractuelle de l'architecte au titre de son devoir de conseil pour la mission d'assistance aux opérations de réception.

Si le désordre est réservé alors la responsabilité du constructeur, tenue d'une obligation de résultat, peut être recherchée sur le fondement contractuel.

En l'espèce, il résulte des éléments décrits ci-dessus que le défaut de perméabilité à l'air de la maison était connu dans toute son ampleur et ses conséquences de Mme [V] au moment de la réception de l'ouvrage et qu'il ne se s'est pas généralisé ni ne s'est aggravé après la réception. La distinction qu'opère Mme [V] entre la connaissance de la non-conformité aux normes d'attribution du label BBC et celle de l'imperméabilité à l'air est artificielle en l'espèce. L'expert judiciaire a en effet, dans ses explications, toujours associé les fuites constatées à la non-conformité à l'imperméabilité à l'air pour la labellisation de la maison et n'a pas conclu à une aggravation ou à une généralisation. La plupart des fuites constatées sont localisées aux même endroits que celles déjà relevées avant réception mais plus précisément décrite par l'expert judiciaire.

La réception sans avoir réservé toutes les fuites déjà connues dans le cadre des différents tests ni le défaut connu de perméabilité à l'air de la construction empêchent ainsi Mme [V] d'agir ensuite à l'encontre des sociétés Le Cleuyou, EC Thermie et Heiser Electricité Plomberie, tant au titre de leur garantie décennale que de leurs manquements contractuels, et par voie de conséquence, directement à l'encontre de leurs assureurs, la MAAF es-qualité d'assureur de la société Heiser Electricité Plomberie, la CRAMA es-qualité d'assureur de la société Le Cleuyou et la SMA SA es-qualité d'assureur de la société EC Thermie.

Elle sera déboutée de ses demandes à leur encontre tendant à l'indemniser à hauteur de :

- de 91.524 euros TTC avec indexation sur l'indice BT01 du 6 octobre 2016 au jour de l'arrêt à intervenir,

- 6.600 euros TTC au titre des frais de garde-meuble et de relogement,

- de 14.750 euros TTC au titre du préjudice de jouissance.

La cour rappelle que Mme [V] demandant l'infirmation du jugement de ce chef et ne formulant plus de prétentions à l'encontre de M. [K] et de la SMA assureur de la société CFP Agencement dans le dispositif de ses conclusions, la cour n'est pas saisie de demandes à leur encontre à ce titre.

Au regard de ce qui précède, le jugement sera donc infirmé en ce qu'il a condamné M. [K] et la société EC Thermie in solidum à indemniser Mme [V] au titre du défaut de perméabilité à l'air, et en ce qu'il a fait droit à leurs appels en garantie réciproques.

Seules pourraient être recherchées par le maître d'ouvrage les responsabilités contractuelles des constructeurs qui n'ont pas réparé dans le délai de parfait achèvement les désordres réservés. C'est ce que Mme [V] fait pour certaines réserves qui seront vues plus loin indépendantes de question de la conformité aux normes du label BBC, mais pas sur d'autres. S'agissant de quelques réserves à la réception qui pourraient être en lien avec des fuites, Mme [V] ne formule pas de cette façon ses prétentions ni de moyens à ce titre. Elle demande plus globalement que les entreprises soient condamnées à l'indemniser de tous les frais de reprise des fuites qui lui permettrait d'obtenir une valeur d'infiltrométrie aux normes du label BBC sur la base des fautes retenues par l'expert judiciaire. Or, à cet égard, il vient d'être jugé que ce défaut global de non-conformité était connu dans son ampleur et donc apparent.

Sur les réserves non levées

- sur le mauvais positionnement du pare-douche

L'expert a constaté dans la salle de bains de l'étage que le pare-douche ne pouvait s'ouvrir complètement en raison de la mauvaise position du radiateur et qu'il était nécessaire de mettre en place une partie 'xe en décalant l'ouvrant du pare-douche. Il a retenu un montant de 2 376 euros TTC. Il impute la responsabilité de ce désordre à la Sarl EC Thermie.

La société EC Thermie ne conteste pas sa responsabilité mais demande que la TVA applicable au coût des travaux réparatoires soit fixée à 10% s'agissant d'une maison d'habitation achevée depuis plus de deux ans et sur le fondement de l'article 279-0bis du code général des impôts. Mme [V] réplique que ce taux de TVA n'est justifié par aucun document sur les conditions d'éligibilité à ce taux réduit.

La TVA et notamment son taux doivent être évalués à la date du jugement et non à la date de réalisation des travaux (Civ., 3e , 25 septembre 2002, n° 00-21.614).

Selon l'article 279-0bis du code général des impôts, la taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 10 % sur les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien autres que ceux mentionnés à l'article 278-0 bis A portant sur des locaux à usage d'habitation, achevés depuis plus de deux ans. C'est bien le cas en l'espèce, s'agissant de travaux d'amélioration d'aménagement d'une maison d'habitation construite il y a plus de deux ans.

Le jugement sera donc infirmé en ce qu'il a retenu une TVA de 20%. La société EC Thermie sera condamnée à la somme de 1980 euros HT, soit 2178 euros TTC, avec indexation selon l'évolution de l'indice BT01 du coût de la construction entre le 6 octobre 2016 et la date du présent arrêt.

La société EC Thermie considère que l'architecte a sa part de responsabilité pour n'avoir pas signalé ce défaut dans les compte-rendus de chantier. Toutefois, il s'agit d'un défaut d'exécution de l'entreprise, qui a été signalé et accepté comme réserve lors de la réception. Elle en est seule responsable.

Le jugement sera confirmé de ce chef.

- sur le retrait de l'enduit de la réservation

L'expert judiciaire a constaté qu'aucune évacuation de l'air de la hotte de la cuisine n'a été réalisée en sortie de mur.

Mme [V] reproche à l'architecte un manquement de suivi dans le chantier, aucune sortie de hotte en mur de façade n'ayant été réalisée alors que c'était prévu dans les dispositions du CCTP.

M. [K] ne conteste pas l'absence d'évacuation alors que cette sortie était prévue dans le CCTP dans le lot couverture (page 6). Il aurait dû le signaler en cours de chantier et plus précisément lors de la réception. Ce manquement dans le suivi de chantier a donc contribué à ce désordre. Il sera condamné à payer à Mme [V] la somme de 2 352 euros TTC en réparation, telle que fixée par l'expert judiciaire, avec indexation selon l'évolution de l'indice BT01 du coût de la construction entre le 6 octobre 2016 et la date du présent arrêt.

Le jugement sera infirmé de ce chef.

Sur la demande au titre des intérêts bancaires

Mme [V] demande la condamnation des sociétés Le Cleuyou, Groupama, EC Thermie, SMA assureur de la société EC Thermie, MAAF, Heiser Electricité Plomberie et de M. [K] en paiement d'intérêts bancaires à hauteur de 5 942,32 euros. Elle soutient qu'elle avait obtenu un prêt à taux zéro auprès de sa banque pour l'édification d'un bâtiment basse consommation mais que ce prêt est aujourd'hui remis en question en raison de l'absence d'obtention du label BBC.

C'est à juste titre que le tribunal l'a déboutée de sa demande au motif qu'elle ne verse qu'une simulation du Crédit Agricole pour l'obtention d'un prêt Facilimmo d'un montant de 45 540 euros en date du 4 décembre 2019. La cour relève en effet que Mme [V] ne produit pas de preuves d'un préjudice et qu'en tout état de cause, elle n'établit pas non plus les fautes imputables à chacune de ces entreprises et de l'architecte qui seraient en lien de causalité.

Le jugement sera confirmé de ce chef.

Sur les pénalités de retard à la réception

Mme [V] demande la condamnation des sociétés EC Thermie (lot chauffage), Heiser Electricité Plomberie (lot électricité) et de M. [K] au paiement de la somme de 15 960 euros TTC au titre des pénalités de retard. Elle expose que le marché de chacune de ces entreprises prévoyait un délai d'exécution de quatre mois et des pénalités de retard. Elle s'appuie sur les conclusions de l'expert et ajoute que ce retard lui a causé un préjudice, la contraignant à devoir faire face à la fois au paiement des mensualités du prêt immobilier souscrit pour l'achat de la maison et au paiement du loyer de l'appartement qu'elle a dû occuper pendant quatre mois supplémentaires, d'août à novembre 2012.

Le tribunal l'a déboutée de sa demande au motif que le contrat de maîtrise d'oeuvre ne prévoit pas de délai ni de pénalités de retard. S'agissant des retards reprochés aux entreprises, il considère que le délai dans les marchés de travaux ne peut se confondre avec celui nécessaire à la construction de l'immeuble dans sa globalité, et auquel il faut ajouter le temps de réalisation des travaux des autres entreprises qui se succèdent. Il reproche à l'expert de reprendre les comptes-rendus de chantier, sans la moindre analyse, et de conclure de façon lapidaire qu'il existe un retard de 81 jours. Il estime que la DROC étant datée du 28 novembre 2011 et la réception du 23 novembre 2012, le délai d'un an apparaît être un délai raisonnable.

M. [K] réplique ne pas être responsable du retard des entreprises et être intervenu dès qu'il a appris que la maison était perméable à l'air.

***

Il est constant que le chantier a démarré le 28 novembre 2011 et s'est achevé un an plus tard le 23 novembre 2012.

Dans les rapports entre Mme [V] et l'architecte aucun délai d'exécution de la construction de la maison n'a été formalisé, ni dans le contrat, ni dans un calendrier prévisionnel. Si Mme [V] envisageait un emménagement durant l'été 2012 comme elle l'avait indiqué dans son courrier du 25 août 2012, cette mention ne suffit pas à caractériser un accord sur cette date.

Par ailleurs, les marchés des entreprises EC Thermie (lot chauffage), Heiser Electricité Plomberie (lot électricité) prévoyaient un délai d'exécution de quatre mois à compter de l'ordre de service d'exécution délivré par l'architecte, dans le cadre des délais contractuels globaux.

L'article 9 de leur marché prévoyait en outre qu'en cas de retard, le maître d'oeuvre appliquera de plein droit une pénalité de retard de 100 euros HT par jour de retard, proportionnellement au nombre de jours qui seraient imputables aux entreprises, après confrontation au calendrier d'exécution des ouvrages. Si le retard d'une entreprise venait à excéder un mois, les amendes sus-nommées seraient doublées à compter du 30ème jour, ainsi que des pénalités de retard complémentaires, en cas d'absence de levée des réserves, égales à 1% du montant du marché par mois de retard, passé le délai de 30 jours suivants la réception.

Or, pour conclure à un retard Mme [V] se contente de reprendre les conclusions de l'expert judiciaire. Cette-dernière a examiné les 27 compte-rendus de chantier (non produits aux débats). Elle a relevé que le chantier était prévu de s'achever le 31 juillet 2012. Elle a conclu que :

'l'imputabilité technique du retard est due aux tests d'infiltrométrie qui n'a pas été obtenu à cause des désordres et mises en oeuvre qui ont d'ailleurs conduit au fait que le test n'a pas été obtenu. Le retard est donc dû à M. [K], architecte, qui n'a pas suivi correctement ce point, un test avant plâtrerie aurait dû être effectué, à la société CFP Agencement, à la société EC Thermie, à la société Heiser Electricité Plomberie' (page 19).

Or, le juge n'est pas lié par l'avis d'un technicien et cet avis ne supplée pas la charge de la preuve qui incombe au demandeur.

En l'espèce, Mme [V] ne s'appuie sur aucun accord sur un calendrier prévisionnel, sur aucun acte d'engagement comme point de départ du délai d'exécution des travaux de chaque entreprise ni sur aucun comptage par l'architecte des jours de retard de chaque entreprise, sachant que l'intervention d'une entreprise s'inscrit dans un chantier global où d'autres entreprises interviennent. Elle ne se fonde que sur les conclusions de l'expert qui, comme l'a relevé le tribunal, sont trop lapidaires et ne suffisent pas à elles seules à démontrer que les deux seules entreprises mises en cause par Mme [V] sont responsables d'un retard de 81 jours.

Le jugement sera confirmé en ce qu'il a débouté Mme [V] de ce chef de demande.

Sur les demandes accessoires

Mme [V] succombe principalement à l'instance. Elle sera donc condamnée aux dépens de première instance et d'appel et qui comprendront les frais de référé et d'expertise. Le jugement sera infirmé en ce qu'il avait condamné in solidum la société EC Thermie et M. [K] de ces chefs.

Le jugement sera également infirmé en ce qu'il a condamné in solidum la société EC Thermie et M. [K] à payer, au titre des frais irrépétibles, les sommes de :

- 6 000 euros à Mme [O] [V]

- 1 500 euros à la société MAAF

- 1 500 euros à la société SMA

- 2 000 euros à la société Le Cleuyou

- 1 500 euros à la CRAMA dite Goupama Loire Bretagne.

Pour des raisons tenant à l'équité, M. [K], la société EC Thermie, la société Le Cleuyou, la société SMA, la société MAAF, la société CRAMA dite Goupama Loire Bretagne seront déboutés de leurs demandes au titre des frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par arrêt rendu par défaut et mis à disposition au greffe,

- A titre liminaire, juge irrecevable la demande de la société EC Thermie de réformation du jugement en ce qu'il l'a condamnée au titre des frais irrépétibles à payer les sommes de 2 000 euros, 2 000 euros et 1 500 euros respectivement à la Sarl Hervé Frangeul, Maître [E] [A] liquidateur de la société Alpha Insurance et Axa, parties non intimées,

- Infirme le jugement du 10 mars 2025 du tribunal judiciaire de Rennes en ce qu'il a :

Au titre de la reprise du pare-douche,

- Condamné la société EC Thermie à verser à Mme [O] [V] la somme de 2.376 euros TTC avec indexation sur l'indice BT 01 à compter du 6 octobre 2026 juqu'au jour du présent jugement;

Au titre de l'absence de sortie d'évacuation de la hotte,

- Débouté Mme [O] [V] de sa demande,

Au titre de la perméabilité à l'air,

- Condamné in solidum la société EC Thermie et M. [S] [K] à verser à Mme [O] [V] la somme de 91.524 euros TTC avec indexation sur l'indice BT 01 du 6 octobre 2016 au jour du présent jugement,

Au titre des préjudices immatériels,

- Condamné in solidum la société EC Thermie et M. [S] [K] à verser à Mme [O] [V] :

- La somme de 6.600 euros au titre des frais de déménagement, garde-meuble et relogement ;

- La somme de 14.750 euros en réparation de son préjudice de jouissance,

- Condamné in solidum la société EC Thermie et M. [S] [K] à verser sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile:

- La somme de 6.000 euros à Mme [O] [V],

- La somme de 1.500 euros à la société MAAF Assurances,

- La somme de 1.500 euros à la société SMA,

- La somme de 2.000 euros à la société Le Cleuyou,

- La somme de 1.500 euros à la CRAMA,

- Les a condamnés in solidum aux dépens qui comprendront les frais de référé et d'expertise,

- Condamné la société EC Thermie à garantir à M. [S] [K] de l'ensemble des condamnations prononcées à son encontre à hauteur de 70%;

- Confirme pour le surplus

Statuant à nouveau et Y ajoutant,

Sur le défaut de perméabilité à l'air

- Déboute Mme [V] de ses demandes de condamnation in solidum de la société Le Cleuyou, la société EC Thermie , la société Heiser Electricité Plomberie, la MAAF Assurances es-qualité d'assureur de la société Heiser Electricité Plomberie, la CRAMA es-qualité d'assureur de la société Le Cleuyou et la SMA SA es-qualité d'assureur de la société EC Thermie en réparation à hauteur de :

- de 91.524 euros TTC avec indexation sur l'indice BT01 du 6 octobre 2016 au jour de l'arrêt à intervenir,

- 6.600 euros TTC au titre des frais de garde-meuble et de relogement,

- de 14.750 euros TTC au titre du préjudice de jouissance,

Sur le pare-douche

- Condamne la société EC Thermie à payer à Mme [V] la somme de 2 178 euros TTC, avec indexation selon l'évolution de l'indice BT01 du coût de la construction entre le 6 octobre 2016 et la date du présent arrêt.

Sur le retrait de l'enduit de la réservation

- Condamne M. [S] [K] à payer à Mme [V] la somme de 2 352 euros TTC en réparation, avec indexation selon l'évolution de l'indice BT01 du coût de la construction entre le 6 octobre 2016 et la date du présent arrêt.

Sur les demandes accessoires

- Déboute la société EC Thermie, la société Le Cleuyou, la société SMA, la société MAAF, la société CRAMA dite Goupama Loire Bretagne de leurs demandes au titre des frais irrépétibles,

- Condamne Mme [V] aux dépens de première instance et d'appel et qui comprendront les frais de référé et d'expertise.

Le Cadre Greffier Le Président